

ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД УКООПСІЛКИ
«ПОЛТАВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ І ТОРГІВЛІ»

На правах рукопису

ТИМОФЕЄВА Ольга Анатоліївна

УДК 354:332.834

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ
НЕРУХОМОСТІ

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління національним
господарством

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Науковий керівник:
Чижевська Марина Борисівна,
кандидат економічних наук,
доцент

Полтава – 2016

ЗМІСТ

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ.....	12
1.1. Особливості житлової нерухомості в контексті державного регулювання	12
1.2. Галузь будівництва житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання.....	28
1.3. Організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості	42
Висновки до розділу 1	59
РОЗДІЛ 2 ДІАГНОСТИКА ТА ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	62
2.1. Соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості.....	62
2.2. Маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості	78
2.3. Оцінка ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.....	93
Висновки до розділу 2	108
РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	110
3.1. Залучення коштів населення як пріоритет державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості	110
3.2. Адаптивна модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва	127
3.3. Комплексність реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості	143
Висновки до розділу 3	161
ВИСНОВКИ.....	163
ДОДАТКИ.....	167
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	212

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасний рівень розвитку економіки в розвинених країнах обумовлюється, головним чином, рівнем накопичення, господарськими традиціями, розмірами суспільного багатства та благополуччя нації, що забезпечується системою соціального захисту населення. Однією з головних якісних і кількісних характеристик, що свідчить про рівні соціального, економічного, правового та культурного розвитку держави та його суспільства, є показник забезпечення населення житлом, яке прийнято вважати квазісуспільними, або квазідержавними благами.

Становлення та темпи розвитку галузі будівництва житлової нерухомості в Україні відстають від загального розвитку національного господарства країни, відповідно і наукові розвідки основних закономірностей державного регулювання гальмуються. Житлова нерухомість як самостійний об'єкт економічного обороту з'явилася в процесі приватизації державної власності, коли явно стали проявлятися її специфічні властивості й особливі закономірності функціонування. Вперше до неї був проявлений інтерес з огляду на визначення її вартості в процесі приватизації. Тому питання про вартість стало стимулювати дослідження усієї системи економічних стосунків, які склалися в галузі. Найбільш популярними напрямками досліджень стали моніторингові дослідження галузі будівництва житлової нерухомості з метою подальшого визначення вартості конкретних об'єктів, доцільності інвестування в її будівництво, пошуку активів із метою отримання прибутку. Проте такі дослідження не можуть забезпечити глибину пізнання закономірностей між державним регулюванням галузі будівництва житлової нерухомості та створенням житлової політики, оскільки неможливо передбачити внутрішні проблеми та недоліки у відносинах між учасниками галузі, зокрема фінансових, що складно вирішити без втручання держави. Економічне та інституційне поле життєдіяльності житлової нерухомості постійно розширюється. Операції з нею включені у класифікацію видів економічної діяльності, в тому числі, і галузь будівництва житлової нерухомості.

Механізми функціонування галузі будівництва житлової нерухомості досліджували такі вчені, як А. М. Асаул, В. М. Геєць, Ю. М. Манцевич, Л. А. Поляков, І. М. Салій. Вагомий внесок у розроблення засад регулювання в системі державного управління зробили такі вітчизняні та іноземні науковці: М. Г. Акулов, В. О. Букіашвілі, В. П. Гречаник, Л. І. Дмитриченко, Д. С. Зухба, А. Н. Ларіонов, Ю. М. Осипов, А. П. Пінчук, О. П. Тищенко та ін.

Актуальні питання соціальної безпеки та оцінки соціально-економічної ролі житлової нерухомості викладені у працях О. В. Гончарука, О. О. Навроцького, К. В. Паливоди, М. Б. Чижевської, О. В. Шкурупій та ін.

Теоретичні та прикладні аспекти державного регулювання фінансування галузі будівництва житлової нерухомості досліджені в наукових працях таких учених і практиків, як: Б. Б. Вінник, Л. А. Гавриш, О. М. Ганева, О. А. Гриценко, Н. А. Доценко-Белоус, В. І. Кравченко, В. О. Омельчук, В. А. Поляченко, Л. М. Ремньова, Т. Г. Фесенко, І. Г. Чалий та ін.

Водночас, незважаючи на достатню кількість науково-прикладних публікацій, а також значний науковий і практичний внесок вітчизняних науковців, питання державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в контексті фінансової безпеки до сьогодні залишаються недостатньо дослідженими або залишилися поза увагою науковців, тому потребують подальшого дослідження. Це зумовлено динамічним розвитком галузі будівництва житлової нерухомості, її тісним зв'язком із процесами оподаткування, інвестування, кредитування тощо. Необхідність наукового обґрунтування державного регулювання та подальшого контролю галузі будівництва житлової нерухомості в національному господарстві і обумовили вибір теми, визначили мету та завдання дисертаційної роботи.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана відповідно до плану наукових досліджень Вищого навчального закладу Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» кафедри економічної теорії та прикладної економіки за темами: «Теорія і методологія державного координування інституційних змін у національній

економічній системі» (номер державної реєстрації 0111U000625), у якій авторка досліджувала науково-методичні основи до визначення ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в національному господарстві; «Державні механізми формування і забезпечення національної економічної безпеки в умовах глобалізації» (номер державної реєстрації 0111U000626), у межах якої авторка поглибила теоретичні підходи до державного регулювання, сформулила систему заходів щодо підвищення фінансової безпеки населення, кошти якого залучаються у галузь будівництва житлової нерухомості.

Мета дисертаційної роботи полягає в обґрунтуванні теоретико-методичних засад і розробці практичних рекомендацій щодо вдосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати такі завдання:

- визначити специфіку державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості;
- сформулювати етапи та порядок організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості;
- з'ясувати економічну сутність будівництва житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання;
- дослідити соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості;
- визначити оптимальні маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості;
- оцінити ефективність державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості;
- ідентифікувати пріоритети державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення;
- розробити адаптивну модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва;
- розвинути комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення.

Об'єктом дослідження є процес державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та практичні аспекти реалізації процесу державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною базою дослідження є такі загальнонаукові та спеціальні методи пізнання: аналіз і синтез – для оцінки соціально-економічних детермінантів і сучасного стану галузі будівництва житлової нерухомості; групування, узагальнення і порівняння – для дослідження сутності та ролі житлової нерухомості у функціонуванні національного господарства та для розкриття основних сутнісних аспектів державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості; абстрактно-логічний – для визначення напрямів удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення; причинно-наслідковий зв'язок – для обґрунтування впливу маршрутів фінансування на процес будівництва житлової нерухомості; кореляційно-регресійний аналіз – для оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості; економіко-математичне моделювання – для обґрунтування комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні матеріали Державного комітету статистики України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, Національного банку України, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених у періодичних виданнях, публікації провідних практиків галузі будівництва житлової нерухомості, джерела мережі Інтернет і результати власних досліджень автора.

Наукова новизна одержаних результатів. Найвагоміші результати, що характеризують наукову новизну дослідження, полягають у такому:

удосконалено:

теоретичний підхід до обґрунтування суперечливої єдності економічної та соціальної властивостей житлової нерухомості на основі систематизації ознак її значимості за критеріями блага та джерела доходу, що зумовило відмінність цього підходу від інших і дозволило аргументувати необхідність такого державного регулювання галузі, за якого забезпечується однакова важливість для держави як економічної, так і соціальної цінності житла;

методичний підхід до визначення мультиплікаційного ефекту суспільного добробуту, зміст якого, на відміну від існуючих, полягає у тому, що збільшений дохід галузі будівництва житлової нерухомості за рахунок ефективного державного регулювання приводить до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей і ринків національного господарства; це дозволило визначити економічний зміст поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання»;

методичний підхід до оцінки сучасного стану галузі будівництва житлової нерухомості, особливістю якого, на відміну від існуючих, є виокремлення соціально-економічних детермінантів галузевого розвитку (частка галузі будівництва у ВВП, обсяги будівельних робіт, кількість збудованих квартир, кількість транзакцій із житловою нерухомістю, доходи на одне домогосподарство, доступність житлової нерухомості), що дозволило забезпечити комплексність діагностики та визначити перспективи удосконалення державного регулювання галузі;

науково-практичний підхід до ідентифікації пріоритетів державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, особливістю якого, на відміну від існуючих, є обґрунтування необхідності розширення відповідальності держрегулятора як гаранта майнових інтересів інвесторів (фізичних осіб), це дозволило доповнити існуючі функції держави такими: запровадження обов'язкового ліцензування залучення коштів населення у процес створення житла, створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва, запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житла у

відповідного держрегулятора щодо ціни одного квадратного метра, страхування майнових інтересів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості;

підхід до організації відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва на основі адаптивної моделі, у якому, на відміну від інших, враховано три сценарії відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва за трьома змінами собівартості кошторису відповідно до етапів проекту житлового комплексу, що сприяє підвищенню контролю за виконанням зобов'язань управляючої компанії та забудовника;

набули подальшого розвитку:

методичні засади державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, особливістю яких є виокремлення функцій державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості за двома напрямками: а) будівельний процес і б) процес залучення коштів, що дозволило формалізувати порядок організації державного регулювання галузі будівництва та аргументувати необхідність розширення переліку суб'єктів державного регулювання та сфер їх впливу;

методичний підхід до визначення оптимальних маршрутів фінансування будівництва житлової нерухомості, особливістю якого є їх порівняння за критеріями захисту коштів населення, що залучаються у процес створення житла, що дозволило визначити напрями вдосконалення державного регулювання процесу будівництва житлової нерухомості;

методичний підхід до оцінювання ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, який, на відміну від інших, передбачає його поетапну реалізацію у такій послідовності: формування цілей державного регулювання, визначення ключових показників, розробка метрик оцінки ефективності, узагальнення результатів оцінювання, визначення заходів удосконалення державного регулювання, що у сукупності дозволило оцінити ефективність регуляторних дій держави у галузі будівництва житлової нерухомості;

комплексний підхід до формування державної політики будівництва житлової нерухомості, який, на відміну від інших відповідає принципам взаємодії держрегуляторів і децентралізації влади, що дозволило визначити умови узгодження інтересів а) інвесторів (передусім населення), б) держави, в) будівельних компаній і аргументувати на основі комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості наявність мультиплікаційного ефекту в галузі будівництва житлової нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці рекомендацій щодо вдосконалення нормативно-правових актів України з питань державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Обґрунтовані в дослідженні висновки та рекомендації стосовно удосконалення механізмів залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості з метою підвищення її привабливості та фінансової безпеки використані у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла» № 3174 від 03.09.2013 р. (довідка № 126-30/14 від 18.03.2013 р.), стосовно страхування відповідальності забудовника використані Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва» (довідка № 4035/03-10 від 08.07.2015 р.).

Отримані результати стосовно обмеження залучення коштів населення у будівництво житла за схемами не передбаченими законодавством, і створення Державного реєстру об'єктів житлової нерухомості впроваджено у діяльність виконавчого органу Київської міської ради «Департамент містобудування та архітектури» (довідка № 390 від 22.04.2015 р.).

Пропозиції автора стосовно страхування прав інвесторів-фізичних осіб використані у діяльності Ліги страхових організацій України (довідка № 341/5-6 від 02.07.2015 р.); стосовно впровадження адаптивної моделі відношення

фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва використані у діяльності ПАТ «Акціонерний комерційний банк «Аркада»» (довідка № 470/1/1 від 26.02.2016 р.).

Науково-практичні рекомендації та аналітичний матеріал за темою дисертації використаний у практичній роботі Всеукраїнської спілки громадських організацій «Ріелторська палата України», зокрема під час підготовки та проведення IV Національного Форуму «Нерухомість України», 9–10.12.2015 р. (довідка № 018 від 01.03.2016 р.), Асоціації «Професійна асоціація фінансових компаній управителів», зокрема у процесі розробки навчально-методичного посібника «Основи діяльності фінансових компаній управителів в Україні та напрямки їх вдосконалення» (довідка № 1/03 від 02.03.2016 р.).

Науково-методичні розробки дисертації використовують Вищий навчальний заклад Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» при розробці навчальних і робочих програм за курсом «Аналіз банківської діяльності» та «Проектне фінансування» (довідка № 45-15/150 від 22.12.2015 р.) і Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікації під час викладання курсу «Підвищення кваліфікації керівників та головних бухгалтерів фінансових компаній управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю» (довідка № 27/03 від 24.03.2016 р.).

Особистий внесок здобувача. Наукові положення, які викладені у дисертаційній роботі й винесені на захист, автор отримав особисто. З опублікованих наукових праць у дисертації використані лише ті ідеї та положення, які є результатом особистої роботи здобувача.

Апробація результатів дисертації. Основні положення і результати дисертаційної роботи доповідались на 11-ти міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях: Міжнародній конференції молодих учених і студентів «Інноваційні процеси економічного і соціально-культурного розвитку: вітчизняний та зарубіжний досвід» (м. Тернопіль, 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Науково-технічний розвиток: економіка, технології, управління» (м. Київ, 2009 р.);

Всеукраїнській науково-практичній конференції студентів, аспірантів та молодих вчених «Перспективи розвитку і шляхи удосконалення фінансової системи України» (м. Севастополь, 2010 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Розвиток системи довіри захисту прав споживачів фінансових послуг» (м. Харків, 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Фінансова безпека та економічне зростання: домогосподарство, підприємство, регіон, держава», (м. Полтава, 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми сучасного соціуму очима молодих науковців» (м. Волгоград, Росія, 2012 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Фінансова безпека та стратегічний розвиток держави», (м. Полтава, 2012 р.); III Всеукраїнській науково-практичній конференції «Сучасні проблеми фінансового моніторингу» (м. Ірпінь, 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Фінансова стратегія економічного розвитку» (м. Київ – Полтава – Ялта, 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Соціально-економічні аспекти розвитку економіки та управління» (м. Таунтон, США, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Економіка, управління, право: соціально-економічні аспекти розвитку» (м. Рим, Італія, 2016 р.).

Публікації. Результати дисертаційної роботи опубліковані у 19 наукових працях загальним обсягом 6,0 друк. арк., із яких 1 підрозділ – у монографії, 5 статей – у наукових фахових виданнях України, 1 – у періодичному виданні іноземної держави, 1 стаття – у збірнику наукових праць і 11 публікацій – у збірниках матеріалів конференцій.

Структура дисертації. Дисертаційна робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, додатків, списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації – 241 сторінок, на яких розміщено: 17 таблиць, 27 рисунків, 16 додатків. Список використаних джерел складається із 219 найменувань, розміщених на 29 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Особливості житлової нерухомості в контексті державного регулювання

Житлова нерухомість посідає фундаментальне місце в національному багатстві країни, з нею пов'язано як повсякденне життя, так і різні види діяльності людей. Житлова нерухомість – єдина частина багатства країни, яка ніколи не покине її межі [158], отже, вона завжди лежатиме в основі формування видів власності та буде передумовою гідного існування і вільного розвитку населення.

Питання сутності та ролі житлової нерухомості в економічному розвитку завжди знаходилося в епіцентрі уваги широкого кола науковців, основними напрямками яких були або економічні, або соціальні аспекти. Однак з огляду на сучасні умови активізації кризових процесів національного господарства потрібно досліджувати житлову нерухомість у контексті рівноцінності економічної та соціальної властивостей, які лежать в основі пошуку ефективних інструментів розвитку національного господарства, таких як: стратегія інфраструктурного розвитку національного господарства, антикризове регулювання національної економіки, планування в системі регулювання національної економіки, напрямки соціально-економічного розвитку національної економіки.

Сучасні кризові процеси супроводжуються безпрецедентним падінням реального ВВП, зростанням державного боргу та бюджетного дефіциту, зниженням інвестиційної та інноваційної активності. Можна погодитися з твердженням А. А. Олешко, що ключовою характеристикою економічного

розвитку національних господарств є активізація кризових процесів, зростання їх повторюваності, глибини протікання та зниження рівня керованості [98].

Ефективне інфраструктурне забезпечення процесу виробництва та ресурсообміну, як вважає О. Є. Бурцева, є необхідною умовою збалансованого розвитку промислового комплексу та економіки загалом. Інфраструктурний комплекс як складова загальної економічної системи впливає на макропоказники стану національної економіки, формує відтворювальний процес. Забезпечення конкурентоспроможності території та промислових комплексів можливе тільки за умови стійкого розвитку інфраструктури. Безперервний і стійкий відтворювальний процес вимагає відповідних темпів інфраструктурного розвитку національної економіки [12].

Ф. В. Малахова, досліджуючи національне господарство, зазначає: «щоб ефективно розв'язати проблеми формування системи управління й планувати функціонування регіонів, галузей і окремих підприємств, необхідно зорієнтувати їх на пріоритетні напрями розвитку, оцінити відповідність потенціалу об'єкта управління проблемам і визначити напрями подальшого вдосконалення» [87].

Ефективність функціонування пріоритетних галузей виробництва країни, однією з яких є будівництво житлової нерухомості, і яка є частиною національного господарства, залежить від ефективного управління та планування у період кризи, однак, на наш погляд, не варто нехтувати соціальним спрямуванням, які наразі загострюються. На підтвердження наведемо аргументи О. Б. Осінської, яка зауважує, що протягом останніх років у більшості країн світу відбулося переосмислення та зросла роль соціально-економічної компоненти розвитку, а також суттєво змінилася державна соціально-економічна політика. Причини змін полягають у тому, що державі необхідно розв'язувати не лише традиційні проблеми, що стосуються життєзабезпечення громадян, їх соціального захисту та надання стандартного переліку соціальних послуг, а й нові доволі гострі соціальні питання, що виникають у сучасних реаліях. Особливо вагомими є питання соціального характеру для країн із трансформаційною економікою, в тому числі і для України [103].

У Конституції України задекларовано, що наша держава є демократичною, соціальною, правовою [75]. Ця конституційна норма є фундаментальним принципом, що визначає спрямованість економічного та соціального розвитку держави. Необхідність формування принципів соціально орієнтованої форми ринкової економіки спричинена також об'єктивними чинниками, пов'язаними зі зростаючою роллю людських ресурсів в економічному розвитку, змінами в соціальній структурі України, ускладненням демографічних проблем. Значний інтерес становлять ті соціальні аспекти, що безпосередньо пов'язані з вибором інноваційно-інвестиційної моделі розвитку, реформуванням механізму державного соціального регулювання, узгодженням основних економічних реформ із соціальними наслідками [103].

Основна ідея соціальної спрямованості національної економіки підтверджується також у дослідженнях і інших сучасних науковців, таких як О. І. Іляш, яка стверджує, що загальносвітові тенденції трансформацій соціально-економічних систем і динамізм глобалізаційних процесів супроводжуються глибокими соціальними протиріччями та загостренням масштабних соціальних проблем, що негативно позначається на системі економічної безпеки держави [58].

В Україні система соціально-економічної безпеки формується лише фрагментарно, без достатнього теоретико-методологічного обґрунтування. Унаслідок цього в економіці та соціальній сфері накопичуються негативні явища і тенденції, які виявляються у деформаціях соціальної структури, економічній десоціалізації, соціально-культурній деградації та слабкій соціальній захищеності людини [19; 20; 59].

Розвиток світової економіки засвідчує, що єдиний природний шлях розвитку національного господарства – це побудова соціальної держави на принципах соціально орієнтованої ринкової економіки як однієї з головних умов соціально-економічного прогресу. Неможливо досягти високого рівня соціально-економічного розвитку без державного втручання у соціальну сферу, оскільки саме вона здатна надати економічній динаміці належного соціального

спрямування. Лише за умови стабільного економічного розвитку та підвищення суспільного й індивідуального добробуту населення можна досягти високого соціально-економічного розвитку країни [84].

Спираючись на твердження, що ефективний розвиток національного господарства повинен базуватися на рівноцінності економічної та соціальної властивості, пропонуємо дослідження сутності та ролі житлової нерухомості здійснювати саме у такому напрямі.

Житлову нерухомість як об'єкт дослідження науковці вивчали ще на початку XIX ст. з огляду на розвиток капіталістичних відносин і виникнення так званого робочого питання, коли величезна кількість сільського населення в пошуках кращих умов використання своєї праці подалася у великі міста, витісняючи корінного городянина, що призвело до зростання цін на квартири через невідповідність між кількістю побудованого житла й потребою в квартирах [23; 26; 82; 116].

Житлова нерухомість має певну специфіку, вона відрізняється від інших товарів національної економіки. Головною рисою є суміщення одночасно економічних і соціальних властивостей. Особливість соціальної властивості житлової нерухомості полягає в тому, що вона є однією із базових потреб й впливає на ідентифікацію соціального статусу людини.

О. П. Пащенко, О. М. Кузьмук, М. І. Міщенко стверджують, що основою соціальної стабільності в сучасному світі є наявність потужного та чисельного середнього класу [80; 93; 111]. У більшості країн із розвиненою економікою він становить понад 60 % населення.

У всьому цивілізованому світі середній клас є основним внутрішнім інвестором держави, який піклується про процвітання своєї країни і майбутнє покоління. Підтримка фінансового ринку інвестиціями в державні цінні папери, страхові, пенсійні, інвестиційні та взаємовигідні фонди забезпечують його представникам певний рівень доходу. Через накопичення і участь у різних системах страхування середній клас забезпечує інвестиційний потенціал [80].

Середній клас виконує функцію найпотужнішого економічного «донора» –

сплачує податки, формує фінансове підґрунтя діяльності державної і місцевої влади. Він як основний платник податків формує державний і місцеві бюджети, фінансує необхідні соціальні трансфери, створює можливості для розширення фінансування науки, освіти, охорони здоров'я, культури. Сплачуючи податки, середній клас здатний підтримувати соціально пасивне населення і, відповідно, є гарантом реалізації державних соціальних програм [80].

Маючи певні матеріальні можливості, середній клас створює масовий попит на споживчі товари та послуги. Високий платоспроможний попит, що створюють представники середнього класу, по-перше сприяє формуванню масштабного внутрішнього ринку. Масовий попит створює базу для розширення виробництва, що по-друге сприяє підвищенню рівня розвитку економіки, добробуту населення і створенню нових робочих місць [80].

Завдяки домінуванню в громадських і політичних організаціях середній клас визначає моральні стандарти суспільства, беручи участь у виборчому процесі виконує функції носія демократії та політичних свобод. Саме його наявність є передумовою й чинником як соціально-політичної та економічної стабільності суспільства, так і його громадянської активності [50; 204]. Однак однією з незмінних ознак середнього класу вважається наявність об'єктів власності, в тому числі житлової нерухомості.

Багато видатних учених пов'язували економічний розвиток держави з наявністю чисельного середнього класу. Зокрема М. Вебер [14] визнавав класи елементами економічної структури. На думку вченого, можливо говорити про класи, якщо виконуються такі три умови: 1) існує сукупність людей, які об'єднані спільним бажанням задовольняти певний обсяг життєвих потреб; 2) якщо ці можливості забезпечені певним рівнем винагороди та намаганням підтримувати або підвищувати його; 3) якщо ці бажання є в рамках ринку товарів і ринку робочої сили.

Виконання усіх трьох умов гарантує те, що М. Вебер називав класовою ситуацією [14], – сукупність можливостей забезпечити себе матеріальними та соціальними благами, застосовувати знання, навички й особистий досвід. Тому

термін «клас» є референтним для сукупності людей, які перебувають у подібній класовій ситуації, базисними категоріями якої є власність і відсутність власності (робітники, підприємці, банкіри, рантьє) [32].

Економіка розвивається разом із суспільством, породжується ним і водночас впливає на нього. У цьому виявляється її генетична функція. Матеріальні потреби становлять сукупність базових потреб особистості й формують цінності, ціннісні орієнтації, впливаючи на соціалізацію індивідів. У цих процесах реалізуються ціннісно-нормативна та виховна функції економіки. Як соціальна система, що впливає на розвиток суспільних відносин, економіка виконує в суспільстві інтегративну функцію, що виражається у забезпеченні єдності інтересів працівників, створенні соціально-економічних груп і верств. Однією з головних функцій економіки є регулятивна (збереження відносної цілісності суспільства) і творча (пов'язана з виробництвом засобів подальшого розвитку суспільного й індивідуального життя). Адаптаційна функція економіки спрямована на забезпечення функціонування і розвиток виробництва, розподіл, обмін і споживання [1; 32]. Отже, загальний показник рівня розвитку держави залежний від ознаки наявності житлової нерухомості у населення країни. Причому цей зв'язок поділяється на дві категорії за ознакою впливу: прямий – це ідентифікація людини до певного соціального класу, непрямий – мультиплікативний ефект національного господарства [32; 210].

Житлова нерухомість, є не тільки засобом впливу на соціальний розвиток країни, а й інструментом, завдяки якому держава прямо пропорційно може впливати на економічний розвиток певних галузей національної економіки та регіонів країни, тобто наділена ефектом мультиплікатора [67]. Саме в цьому розумінні повинен полягати інтерес до житлової нерухомості в контексті державного регулювання.

Державне регулювання економіки як складний багатоаспектний процес забезпечення нормальних умов функціонування ринкового механізму через вплив держави на діяльність суб'єктів господарювання та ринкову кон'юнктуру передбачає встановлення за допомогою комплексу методів певних відповідностей

між структурою суспільних потреб і структурою суспільного продукту, тобто, певних пропорцій економічного розвитку. Це потребує розглядати у якості об'єктів державного регулювання економіки не тільки соціально-економічні процеси, відносини, ринки, які входять до складу макроекономічної системи, але й економічні підсистеми, зокрема економіку народногосподарських комплексів, галузей і секторів економіки.

Державне регулювання економіки в Україні є необхідною умовою забезпечення соціально-економічного розвитку країни. Світовий досвід свідчить про підвищення ролі держави у функціонуванні національної економіки країн, особливо в період подолання кризових явищ. Саме держава виступає гарантом забезпечення стабільного розвитку економіки регіонів як підсистем національної економіки на основі державного регулювання.

Державне регулювання економіки – це цілеспрямований та активний вплив державних та наддержавних органів управління на функціонування та розвиток цілісної економічної системи (а отже, на її розширене відтворення) шляхом використання економічних законів і вирішення економічних суперечностей за допомогою певної сукупності форм та методів на визначеному регіоні держави [205].

Термін «регулювання» походить від лат. «regula» – норма, правило (додаток А, табл. А.1). Регулювання економічних процесів державою спочатку було зумовлене її виникненням і необхідністю вилучення на свою користь певної частини суспільного продукту для утримання державних інститутів. Таке вилучення і перерозподіл вимагали від держави відповідного законодавства, яке б відстоювало державні інтереси і визначало обов'язки членів суспільства [163].

Щодо поняття житлової нерухомості, за даними науковця О. Є. Аврамової, його функції та види не статичні, вони змінюються під впливом різних умов історичного розвитку держави: залежно від рівня розвитку продуктивних сил і характеру виробничих відносин, соціальної демографічної та етнічної культури суспільства [2].

Поняття «нерухомість» виникло ще за часів римського права, тоді

нерухомістю вважалися земельні ділянки, надра землі й усе, що створено чужою працею на землі власника. Земельна ділянка була головною нерухомою річчю. Усе, що було пов'язане із землею або фундаментально скріплене з її поверхнею, вважалось складовою частиною земельної ділянки. Тому будинки та інші споруди вважали також лише складовими частинами земельної ділянки. Відчуження будинків і інших споруд, як, утім, і будь-яких інших складових частин, підпорядковувалося правилу «*superficies solo cedit*» – зроблене над поверхнею йде за поверхнею. Неможливо відокремити окремо будинок від землі, або навпаки. Відповідно, правовий режим будинку, споруди оцінювався не з погляду власності, а з погляду володіння [119].

Створену римлянами систему прав на нерухоме майно запозичило багато сучасних держав, зокрема відображено в законодавстві України. На процеси формування поняття «нерухомість» вплинула не тільки еволюційна трансформація самого поняття протягом багатьох років до сьогодення, а й етнічний, політичний, економічний розвиток кожної держави, в якій він формувался. Спираючись на згадану систему прав на нерухоме майно, виокремлюємо три основні групи поділу нерухомості за ознаками (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Групи поділу нерухомості за ознаками в законодавстві різних країн

(розроблено автором на основі [119])

<i>Притаманно законодавству</i>	<i>Основна ознака нерухомості</i>	<i>Другорядна ознака нерухомості</i>
Великобританії	Будівля	Земельна ділянка
України	Будівля	Земельна ділянка
Німеччини	Земельна ділянка	Будівля
Франції	Будівля та земельна ділянка є рівноцінними та невід'ємними	

Специфіка радянських часів наклала відбиток на формування сутності поняття «нерухомість» її ролі, оскільки в зазначений період поняття «нерухомість», як категорію, не виокремлювали. Натомість існував узагальнюючий термін «основні фонди» як предмети виробничого й

невиробничого призначення, що у своїй натуральній формі функціонують і використовуються в народному господарстві протягом багатьох років і при цьому не втрачають своєї споживчої форми. З появою ринкових відносин і правом власності в Україні швидкими темпами почали формуватися поняття «нерухомість» і «житлова нерухомість» [4].

Найбільш чітко ці терміни були сформульовані в прийнятих на той час державних нормативних документах, у яких житловими приміщеннями вважалися: житлові будинки, квартири в багатоквартирних житлових будинках, а також ізольовані житлові кімнати в будинках або квартирах, що відповідають встановленим санітарним, протипожежним, містобудівним і технічним вимогам і призначені для проживання громадян.

Зміст терміна «житло» в різних галузях права істотно відрізняються, що зумовлено специфікою цих галузей. У вітчизняному конституційному праві [75] термін «житло» означає обране місце, адресно-географічні координати якого визначають його як приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини. Термін «житло» необхідно відрізнити від терміна «житлове приміщення». З погляду законодавства, зокрема Конституції України та відповідних нормативно-правових актів, трактується термін «житло» ширше, ніж «житлове приміщення», оскільки охоплює не лише житлові будинки, квартири та їх ізольовані частини, а й інші споруди, що традиційно використовуються для проживання (чум, яранга, циганська кибітка, тощо).

У цивільному праві житлом вважається різновид нерухомості, відносно якої визначені права, вона функціонально призначена переважно для проживання фізичної особи. Згідно зі статтею 379 Цивільного кодексу України [192] житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання. Закріплена Цивільним кодексом України категорія «житло» у певному відношенні є новою, оскільки у житловому законодавстві традиційно використовують термін «приміщення». Житло є традиційним інститутом житлового права як міжгалузевого комплексу законодавства і правових норм, що регулюють відносини, пов'язані із

задоволенням потреб людини в житлі. В основу житлового права покладені норми цивільного права, однак воно також тісно пов'язане з конституційним, адміністративним і фінансовим правом.

Підкреслимо, що законодавець закріпив термін «житло» як об'єкт права власності, що відрізняється від житла як категорії конституційного права. Цивільний кодекс України окремо визначає такі об'єкти права власності: житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена із дотриманням вимог, визначених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання; садиба – земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними та підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями; квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживанні.

Нарівні із терміном «житло» чинне законодавство використовує споріднені категорії. Згідно із житловим законодавством, а саме статтею 4 Житлового кодексу України УРСР, житловий фонд утворюють житлові будинки, що знаходяться на території держави. Окрім цього, у статті 6 Житлового кодексу України УРСР вживається термін «житлове приміщення», яким охоплюються і нежилі за своїм функціональним призначенням приміщення, що є його частиною (комори, балкони, лоджії тощо).

Наразі житлове законодавство є однією із небагатьох галузей національного законодавства України, яке не зазнало значних змін. Житловий кодекс України УРСР прийнятий ще 30 червня 1983 р. і давно не відповідає вимогам сьогодення.

Як зазначалося вище, «житло» в українському законодавстві – складний і неоднозначний термін, що узагальнений у Конституції, різниться в цивільному та житловому праві.

Громадяни можуть реалізовувати право на житло як у цивільно-правовій, так і адміністративній площині, а захистити право на житло можливо адміністративними, цивільними, кримінальними та процесуальними засобами. Хоча сам термін «житло» безпосередньо пов'язаний із конституційним,

житловим, цивільним, адміністративним, господарськими галузями права, але разом із тим вони не поглинають його з огляду на специфічну сферу правового регулювання [14].

Крім того, термін «нерухомість» в основних нормативних документах країни трактується так:

- згідно зі статтею 181 Цивільного кодексу України, нерухомість – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення і зміни їх призначення [192];

- у Законі «Про іпотеку» наведено схоже визначення: нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці та невід'ємно пов'язані з ним, переміщення яких неможливе без знецінення і зміни їх призначення [135].

Отже, не заперечуючи вищезазначені трактування та враховуючи всі недоліки трактувань категорії «житлова нерухомість», ми вважаємо, що це об'єкти нерухомості (будівлі, споруди), що призначені – для постійного проживання, зараховані до житлового фонду країни та не можуть бути переміщені без значної шкоди відносно землі. Тому надалі будемо вживати категорію «житлова нерухомість» в такому сенсі.

Наразі житлова нерухомість виконує декілька функцій у суспільстві, зокрема задовольняє житлову потребу і є однією з ознак середнього класу, є механізмом у реалізації соціальної політики держави, водночас вона може бути джерелом доходу. Об'єкти житлової нерухомості можна розглядати як прямі й непрямі джерела доходу. Як об'єкт купівлі-продажу житлова нерухомість є прямим джерелом доходу. Якщо для будівництва житлової нерухомості необхідно розвивати різноманітні галузі діяльності, такі як промисловість будівельних матеріалів, проектування, будівництво об'єктів інфраструктури, підприємств торгівлі, транспортних магістралей, міського транспорту і тощо, то це непряме джерело доходу.

Житлова нерухомість є невід'ємною складовою ринку нерухомості, який відіграє важливу роль в економіці будь-якої країни. В розвинених країнах

кошти, що обертаються на ринку нерухомості, становлять значну частину внутрішнього валового продукту. За кількісним показником володіння нерухомістю можна визначити навіть рівень життя в країні.

Ринок нерухомості постійно знаходиться у центрі уваги науковців, проте здебільшого вони досліджують лише окремі аспекти проблеми. Варті уваги праці таких провідних зарубіжних і вітчизняних учених, як Дж. Фрідман, Г. Харісон, І. М. Геллер, О. А. Гриценко, О. В. Кащенко, С. Н. Максимов, В. А. Прорвич, Г. М. Стернік, М. А. Федотова та ін [27; 35; 66; 86; 120; 160; 186; 191; 193].

По-перше, не існує єдиного погляду на визначення сутності терміна «ринок нерухомості». Вчені досліджують цей науковий об'єкт із різних позицій, підкреслюючи ті або інші ознаки (додаток А, табл. А.2), беручи до уваги всі подані трактування та вимоги до вмісту визначення ринку нерухомості, ми акцентуємо увагу на тому, що ринок нерухомості є складовою економічної системи, яка має певні зв'язки із суміжними галузями національного господарства. Крім того, необхідно зазначити, що ринок нерухомості має свою особливу структуру, яка складається із сукупності окремих частин і взаємопов'язаних елементів [95].

Ринок нерухомості можна охарактеризувати з трьох позицій:

- як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій із нерухомістю;
- як сферу, де об'єкти нерухомості є особливим товаром;
- як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей і проявів.

З економіко-філософського погляду ринок нерухомості – це інфраструктурна категорія, пов'язана із створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної та іншої діяльності. Будь-які об'єкти нерухомості призначені для обслуговування цілком конкретних потреб: ринок житлової нерухомості – для забезпечення потреб у житлі фізичних осіб – населення; ринок промислових об'єктів – для забезпечення виробничо-

технологічних процесів; земельний ринок – для цивільного та промислового будівництва, сільськогосподарського виробництва, туристичної та рекреаційної діяльності [89].

У разі відсутності ринку нерухомості не може бути ринкових відносин узагалі, тому що ринок праці, ринок капіталу, ринок товарів і послуг для повноцінного функціонування повинні мати або орендувати необхідні їм приміщення (рис. 1.1).

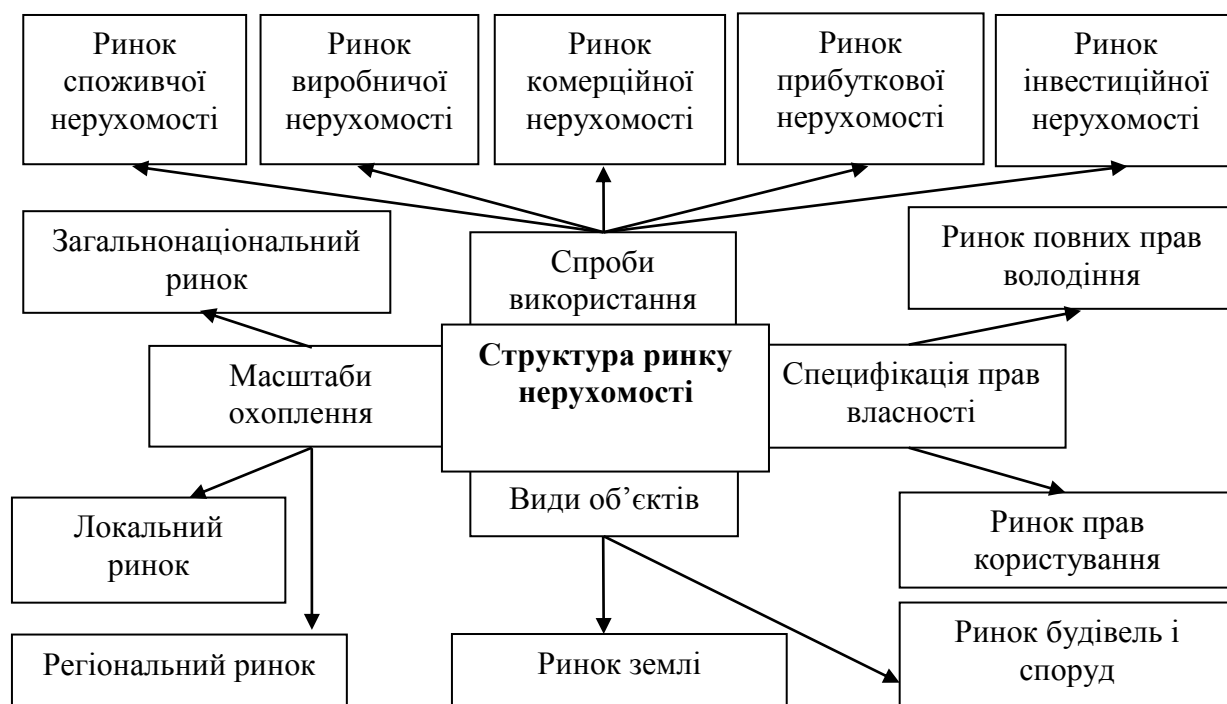


Рис. 1.1. Загальна структура ринку нерухомості [89]

Практика показує, що існує тісний зв'язок між станом ринку нерухомості та макроекономічним розвитком держави, тому стан першого є своєрідним індикатором тенденцій в економіці: якщо на ринку нерухомості ситуація погіршується, то незабаром погіршиться стан національного господарства, і навпаки.

Ринок нерухомості як складова частина ринкового простору має властиві йому закономірності:

- циклічні коливання активності й цін разом із економічними, інвестиційними та іншими складовими;
- зв'язок з іншими ринками (валютним, фондовим), який сприяє руху

капіталу на ринок нерухомості й зростанню цін на об'єкти нерухомості у разі зниження дисконтної ставки, прибутковості цінних паперів, темпів інфляції національної валюти, а також підвищення її курсу відносно інших валют;

- формування цін на основі рівноваги попиту та пропозиції або залежність тенденцій зміни цін від співвідношення попиту та пропозиції [61].

Перераховані закономірності притаманні також для ринку житлової нерухомості, як складової ринку нерухомості країни, що характеризується попитом, пропозицією, ціною, інфраструктурою, як будь-яка саморегулююча система.

Зазначимо, що упродовж історії економічного розвитку України, як незалежної держави пріоритетність житлової нерухомості як блага і як джерела доходу змінювалася. За радянських часів житлова нерухомість як джерело доходу заперечувалося, оскільки вона була в державній власності; виконувала роль тільки об'єкта соціального споживання, тому що надавали нерухомість громадянам не для масової купівлі-продажу, а за державним розподілом. Відповідно до Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду [136] з 1991 р. був розпочатий перший масовий етап приватизації в Україні. Результатом приватизації стали: поява такого виду товару як житлова нерухомість і формування нового ринку в економіці країни – ринок житлової нерухомості. З початком зазначеного процесу житлову нерухомість населення країни почало сприймати по-іншому, що спричинило неминучі зміни у відносинах між учасниками ринку житлової нерухомості. Цінність житлової нерухомості для населення країни можна зобразити схематично (рис 1.2).

Житлову нерухомість як джерело доходу можна вважати об'єктом інвестування. Економічна природа інвестицій, на думку переважної більшості фахівців, криється у відносинах, що виникають між учасниками економічного процесу із приводу використання частини доходів не для поточного споживання, а на формування ресурсів для розширення й удосконалення виробництва [110].

Тобто інвестиції розглядаються як альтернатива споживанню, причому не абсолютна, а певною мірою відносна: обмежуючи споживання сьогодні й

використовуючи зекономлений ресурс для інвестування, суб'єкт інвестування розраховує на можливість збільшення споживання в майбутньому. При цьому економісти одностайні стосовно того, що обмеження індивідом обсягу споживання саме по собі не є благом – не лише тому, що воно суперечить людській природі, а передусім тому, що у цьому разі певна частина грошей призупиняє свій кругообіг, завдаючи шкоди економічному обігу. Лише в тому разі, якщо заощаджені кошти інвестуються, гроші повертаються в економічний обіг, створюючи додатковий платоспроможний попит і підтримуючи таким чином економічну активність у державі [79,110; 215].

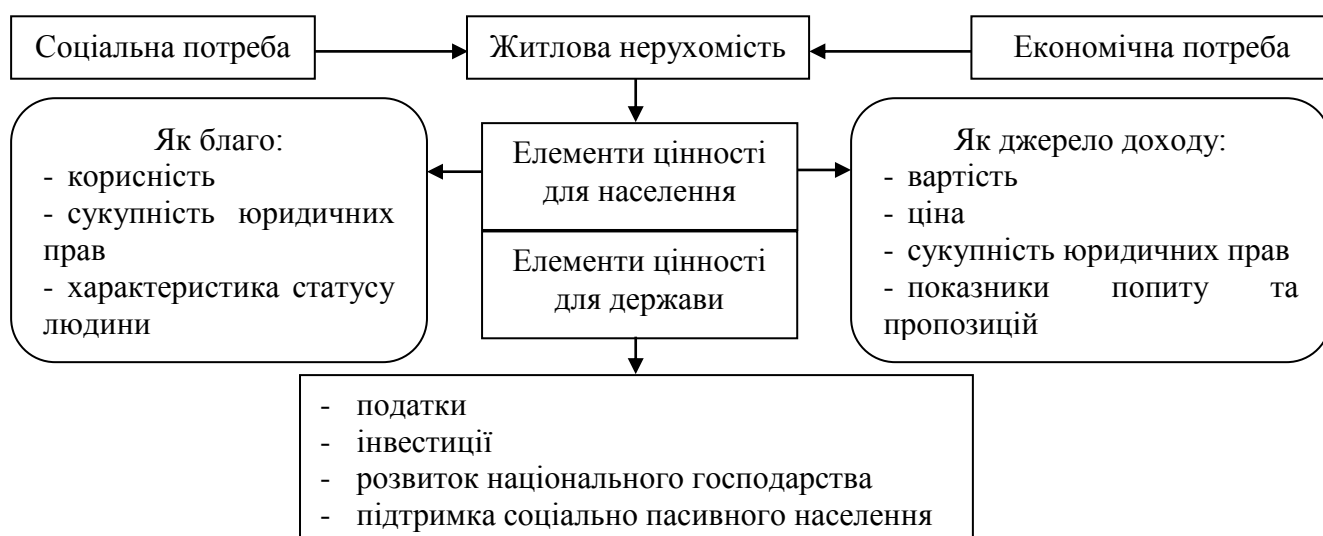


Рис. 1.2. Сутність цінності житлової нерухомості для населення та держави (розроблено автором)

Нерухомість як благо є об'єктом споживчого вибору й підвищує рівень добробуту та задоволення потреб споживача. При цьому благо є комплексним поняттям, що формується не тільки матеріальним об'єктом нерухомості, а й послугами відповідного ринку. В радянські часи, коли нерухомість зовсім не розглядалася як джерело прибутку, вона вважалася лише пожитком, що задовольняє соціальні потреби та є об'єктом соціального споживання, що в сучасних умовах не є первинним, особливо щодо об'єктів комерційної нерухомості. Еволюцію домінуючих змістових ознак нерухомості в контексті державного регулювання доцільно викласти схематично (рис. 1.3) [95].

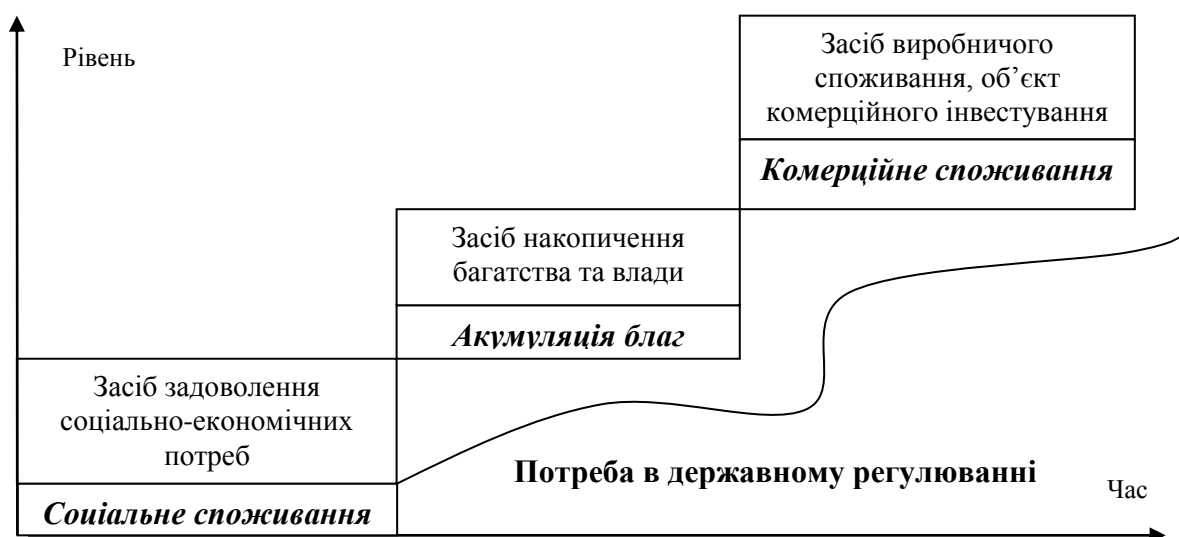


Рис. 1.3. Еволюція домінуючих змістових ознак нерухомості в контексті державного регулювання [95]

О. О. Навроцький [95, с.18] стверджує, що поки нерухомість залишається засобом задоволення соціально-економічних потреб, проблематика регулювання цього сектора належить до сфери соціальних систем і не потребує державного втручання. На наступних еволюційних етапах через підвищення комерціалізації ринку нерухомості на державному рівні зростає потреба регуляторних заходів з метою забезпечення відтворення та перерозподілу нерухомості. Однак ми не поділяємо позиції О. О. Навроцького стосовно того, що зазначалося вище, оскільки від збільшення частки середнього класу в країні залежать темпи її економічного розвитку. Якщо перерозподіл житлової нерухомості на етапі соціального споживання відбудеться нерівномірно, то переважна більшість населення країни не матиме можливості накопичувати вільні кошти для акумуляції їх у житлову нерухомість таких секторів, як акумуляція благ і комерційне споживання. Ми згодні з думкою тих фахівців, які вважають, що рівномірність перерозподілу житлової нерухомості серед населення залежить від державної житлової політики. Формування сприятливих умов для стабільного функціонування ринку житлової нерухомості значною мірою залежить від державної політики у житловій сфері. З іншого боку, втручання держави у функціонування ринку житлової нерухомості є необхідною умовою для

задоволення потреб груп малозабезпечених і незахищених верств населення. Без державного регулювання цього сегмента ринку в країні можуть виникнути серйозні соціальні проблеми, пов'язані з наявністю безпритульних. Тому житловий сектор держава повинна регулювати як на національному, так і місцевому рівнях.

Отже, житлова нерухомість посідає фундаментальне місце в національному господарстві, оскільки наділена властивостями соціального й економічного товару, що є її відмінною особливістю в контексті державного регулювання. Житло одночасно може бути індикатором як економічного стану держави, так і її соціального розвитку. Відповідно до останніх тенденцій розвитку національних господарств світу поєднання цих двох властивостей є пріоритетним напрямом, головною умовою якого є їх рівноцінність. Отже, ефективний розвиток національного господарства в сучасних умовах можливий за умови антикризового управління та планування пріоритетних галузей, однією з яких є будівництво житлової нерухомості, обов'язково враховуючи квазідержавну властивість, якою наділена житлова нерухомість.

1.2. Галузь будівництва житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання

Державне регулювання визначає правові економічні та організаційні засади державної політики. Державна політика повинна бути основою для здійснення регуляторних заходів держави, які спираються на соціально-економічні пріоритети національної економіки. За твердженням Д. І. Венжеги регуляторна політика держави є вибір впливу органів виконавчої влади, що направлений на проведення державного управління в економіко-соціальній сфері та усунення перешкод у діяльності суб'єктів господарювання. Державна регуляторна політика є частиною загальної політики України в цілому та покликана забезпечити умови

сталого зростання економіки [15].

Проведення регуляторної політики держави в Україні має спиратися на такі принципи, як: демократизм, гуманізм, законність, науково-технічний прогрес, послідовність, справедливість і прозорість. При цьому державна регуляторна політика насамперед повинна спрямовуватися на істотне удосконалення практики регулювання діяльності суб'єктів господарювання, обґрунтування доцільності діючих регуляторних актів у ринкових умовах господарювання та впровадження оновлення нормативно-правової бази в економіко-соціальній сфері держави [15].

Основною ціллю державної регуляторної політики має бути оптимальне забезпечення впливу держави на економіко-соціальні процеси, ефективності адміністративного і правового регулювання економічної діяльності [15].

Зосередження держави на вирішенні житлового питання в рамках житлової політики є передумовою виконання широкого кола соціально-економічних і суспільно-політичних завдань, зокрема будівельної галузі, що є поштовхом до розвитку національного господарства загалом, також позитивно впливає на ринок робочої сили. В сучасних умовах кризової економіки в Україні, на нашу думку, це може стати запорукою забезпечення стабільного економічного розвитку держави.

Державна житлова політика України спрямована на формування житлового фонду держави за рахунок розширення будівництва житлової нерухомості та збереження існуючого житлового фонду. За рівнем розвитку житлової політики держави можна судити про ступінь ефективності державної соціально-економічної політики як цілісної, інтегрованої стратегії суспільного розвитку.

Доступність житла – ключове поняття житлової політики. Однак на сьогодні житло є невиправдано дорогим і недоступним товаром для більшості населення. Висока вартість житла призводить до того, що через необхідність великих капіталовкладень багато сімей надають перевагу його оренді. Сім'ї із середніми та високими доходами намагаються придбати житло у власність. У цьому разі житло є засобом заощадження. Це, в свою чергу, впливає на попит і пропозицію на ринку житлової нерухомості. У разі перевищення попиту на житлову нерухомість над пропозицією формується галузь будівництва житлової

нерухомості [79]. Товаром у галузі будівництва житлової нерухомості є нові житлові одиниці, які можуть продавати як забудовники, так і інвестори, що фінансували процесу будівництва чи придбали право власності на житло на різних стадіях його будівництва.

Різниця між попитом і пропозицією на ринку житлової нерухомості є уособленням двох різних за змістом понять – житлова потреба й житлове питання. Житлова потреба – це усвідомлювана людиною потреба у житлі або поліпшенні житлових умов. Однак усвідомлення потреби в житлі ще не є усвідомленням житлового питання. Житлове питання виникає тоді, коли житлові проблеми окремих індивідів сприймаються не тільки як їхня особиста проблема, але і як проблема, що зачіпає інтереси всього суспільства.

Житлове питання визначають як погіршення житлових умов населення, спричинене як економічними, соціальними, політичними так і іншими причинами, що призводять до необхідності регулювання житлових відносин публічними громадами [13; 26; 149]. Вирішувати житлове питання покликана державна житлова політика, частиною якої є ефективний розвиток галузі будівництва житлової нерухомості в країні. Водночас збільшення різниці між житловою потребою і житловим питанням є рушійною силою для розвитку галузі будівництва житлової нерухомості [8; 200].

Беручи до уваги вищезазначене, зауважимо, що житлову проблему слід розглядати, як неспроможність забезпечити сталий розвиток галузі будівництва житлової нерухомості, основними недоліками функціонування якої є недосконала фінансово-кредитна система, недостатня підтримка та контроль держави за процесом будівництва житлової нерухомості. Через відсутність стимулюючих факторів щодо вирішення питань з будівництва значно загострилася проблема створення нового житла в країні. Велика кількість населення потребує поліпшення житлових умов і державної підтримки. Також, незважаючи на низький рівень забезпеченості громадян житлом, щорічні обсяги будівництва житлової нерухомості не відповідають потребам населення, а ціни на існуюче житло підвищуються іноді до недосяжного рівня. До того ж, потрібно докорінно

змінити чинні законодавчі та інші нормативні акти, що регулюють відносини у житловій сфері.

Саме тому одним із найважливіших завдань держави має бути формування стабільної та послідовної житлової політики за рахунок розвитку та підтримки галузі будівництва житлової нерухомості. Все більше це завдання реалізується за допомогою ринкових методів за участі населення – фізичних осіб в інвестиційних житлових програмах, за рахунок залучення іпотечних кредитів, спільного з державою фінансування процесу будівництва житлової нерухомості.

Чинне законодавство України на сьогодні декларує заходи щодо забезпечення житлом тільки окремих категорій громадян, зокрема молоді, індивідуальних сільських забудовників, військовослужбовців, осіб рядового та начальницького складу органів внутрішніх справ, Державної кримінально-виконавчої служби, службових осіб митних органів і членів їх сімей, військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, громадян, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, суддів, інвалідів зі слуху та зору, депортованих кримських татар і осіб інших національностей, що повернулися для проживання в Україну, вчених Національної академії наук України. Зазначені заходи полягають у запровадженні надання безвідсоткового кредиту для будівництва житлової нерухомості (придбання) квартир або індивідуальних житлових будинків державним службовцям, які потребують поліпшення житлових умов.

Разом із тим зазначені заходи не охоплюють усі категорії громадян, що потребують поліпшення житлових умов [47; 85]. Протягом 2008 – 2014 рр. щороку житло одержали лише 0,65–1,4 % сімей і однаків, що перебували на квартирному обліку. Низький рівень забезпечення житлом – наразі одна з найгостріших соціальних проблем [91], що підтверджує неефективність і неспроможність державної житлової політики вирішити житлове питання в Україні.

Відповідно до Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр. [77] в

Україні пропонується два варіанти розв'язання житлової проблеми.

Перший варіант полягає у забезпеченні державної підтримки галузі будівництва житлової нерухомості для окремих категорій громадян, використовуючи існуючі й одночасно впроваджуючи нові фінансові маршрути для осіб, які потребують поліпшення житлових умов, не мають або втратили через підвищення своїх доходів право на забезпечення соціальним житлом і не можуть користуватися зазначеною підтримкою. Новими фінансовими маршрутами при цьому є заощадження коштів фізичних осіб на депозитних рахунках для першого внеску у процес будівництва житлової нерухомості. У свою чергу, кредитор повинен надати позичальникові іпотечний кредит за доступною відсотковою ставкою. З метою стимулювання запровадження такого механізму держава виплачує позичальникам премії у розмірі 20 % суми першого внеску та індексує щороку заощадження з урахуванням рівня інфляції за минулий рік. Крім того, з метою забезпечення доступним житлом військовослужбовців, осіб рядового та начальницького складу органів внутрішніх справ, Державної кримінально-виконавчої служби, службових осіб митних органів, осіб рядового та начальницького складу органів і підрозділів цивільного захисту, членів їх сімей, прирівняних до них осіб та інших службових осіб, військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, додатково розробляється механізм надання субсидій на будівництво доступного житла за рахунок коштів державного бюджету шляхом запровадження державних житлових сертифікатів.

Другий варіант полягає у поширенні дії існуючих фінансових маршрутів державної підтримки галузі будівництва житлової нерухомості для окремих категорій громадян та інших осіб, які потребують поліпшення житлових умов, але не мають права на забезпечення соціальним житлом. Проте реалізувати такий підхід є досить складно через неефективність існуючих фінансових маршрутів [85].

Задекларований підхід вирішення житлового питання гальмується через такі основні причини:

- комерційні житлові кредити внаслідок їх високої вартості недоступні

більшій частині громадян. Такі кредити надаються переважно для придбання житлової нерухомості на вторинному ринку, що не сприяє збільшенню обсягів будівництва житлової нерухомості та зниженню його вартості, а отже, не дає можливості задовольнити попит на житло, який постійно зростає;

- зменшення обсягу державного фінансування процесу будівництва житлової нерухомості призвело до зменшення загального обсягу введення житла в експлуатацію. Найменшу кількість житла введено в експлуатацію 2000 р. – 5,6 млн м². З 2001 р. обсяг будівництва житлової нерухомості збільшується;

- затверджені Кабінетом Міністрів України програми забезпечення житлом окремих категорій громадян, які виконуються за допомогою механізмів кредитування на пільгових умовах і залучення коштів державного бюджету, не охоплюють усі категорії громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

- не запроваджені нові механізми вирішення житлових питань шляхом спільної участі громадянина та держави у фінансуванні процесу будівництва житлової нерухомості, зокрема, надання цільових житлових субсидій, запровадження системи заощадження коштів [85].

Україна не єдина держава, яка зіштовхнулася із вирішенням житлового питання. Воно виникає у кожній країні з перехідною економікою, які здійснюють перехід до становлення сучасного типу триєдиного економічного регулювання (ринкового, державного і громадянського). Однак вибір методу вирішення житлового питання залежить від багатьох чинників (табл.1.2).

Світовий досвід показує, що вирішити це питання можливо двома способами:

- держава є одним із джерел фінансування процесу забезпечення житлом населення країни (надання житла за державний кошт і пільгове довгострокове кредитування з метою отримання житла);

- держава опосередковано бере участь у процесі забезпечення житлом населення країни (створює сприятливі умови для галузі будівництва житлової нерухомості з метою забезпечення населення країни доступним житлом).

Перший спосіб є менш ефективний, оскільки ґрунтується на виділенні із

централізованих і децентралізованих джерел фінансових ресурсів, а це негативно впливає на розвиток національної економіки – збільшує бюджетні витрати. З іншого боку, населення, яке отримує безоплатно житло або субсидії, припиняє перейматися питанням підвищення своїх статків й прибутків та призводить до деморалізації суспільства.

Таблиця 1.2

Складові житлової політики у країнах світу (розроблено автором на основі [209; 210; 214; 215; 217])

№	Країна / група країн, період вирішення житлового питання, рр.	Методи	Переваги	Недоліки
1	США 1930 – 1940 рр.	надання державних пільгових кредитів; надання державного житла в оренду;	надання житла малозабезпеченому населенню країни; збільшення державного житлового фонду; зменшення попиту на житлову нерухомість шляхом забезпечення частини населення країни соціальним житлом.	відсутність мотивації для малозабезпечених верств населення збільшувати свої прибутки, відрахування з бюджету країни на будівництво соціального житла; державні дотації на покриття різниці за утримання і оренду державного житла, економічні втрати за кредитами від кризових коливань національної економіки
2	Польща 1990 – 2000 рр.	здешевлення процентних ставок за іпотечними кредитами; податкові пільги населенню, які купують житло; надання державного житла в оренду;		
3	Нідерланди 2006 – 2010 рр.	надання державних пільгових кредитів		
4	Росія 2000 р. – до тепер	надання безоплатно державного житла пільговій категорії населення		
5	Австрія, Франція, Данія, Фінляндія 1990 – 2000 рр.	збільшення обсягів повноважень у житловій сфері місцевих органів влади; субсидії для компаній будівельної галузі; скорочення податкового навантаження; надання державного житла в оренду	децентралізація житлової сфери, підтримка будівництва житлової нерухомості, зменшення попиту на житлову нерухомість, забезпечення частини населення країни соціальним житлом.	не виявлені

Другий спосіб більш ефективний тому що держава не бере на себе основних зобов'язань щодо надання житла населенню країни, а отже, зменшує бюджетні витрати та не знижує мотивацію серед тих, хто потребує поліпшення житлових умов щодо особистого розвитку й економічного процвітання. Тому пропонуємо на прикладі опосередкованої участі держави у процесі забезпечення населення житлом здійснювати розвідку ефективних інструментів саме за таким напрямом, який дозволить у майбутньому в цілому вирішити житлову проблему в Україні.

За даними спостережень Центру соціально-економічних досліджень, (додаток Б, табл. Б.1), у країнах Європейського Союзу, які мали подібну проблему, підтримка державної житлової політики формувалася навколо створення фондів соціального житла. Але цей підхід забезпечення житловою нерухомістю має одну суттєву відмінність – житло надається в оренду, а не у володіння. Також серед країн, які надавали найбільшу фінансову підтримку сектору соціального житла, був лише один новий член Європейського Союзу – Чеська Республіка; всі інші країни – це заможні західноєвропейські держави. До решти країн, в яких підтримка менша, належать переважно нові члени Європейського Союзу, населення яких одержує менші доходи. Різниця в обсягах фінансової підтримки дуже велика, особливо якщо врахувати той факт, що державні витрати та ВВП у країнах Західної Європи набагато перевищують аналогічні показники країн Центральної Європи. Окрім того, в 2000-х р. більшість центральноєвропейських країн не збільшували, а, навпаки скорочували державні витрати на підтримку соціального житла незважаючи на те, що багато їх громадян перебувають за межею бідності (рис. 1.4) [118]. Тобто вирішення житлового питання за рахунок забезпечення соціальним житлом населення є капіталомістким навіть для країн з розвинутою економікою.

Акценти державних житлових політик європейських країн зосереджені на зменшенні асигнувань фондів соціального житла та переорієнтовуються на розвиток національних галузей будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення. Враховуючи зазначене, вирішення житлового питання за

рахунок житлової політики держави доцільно будувати, базуючись на двох основних засадах:

- соціальне житло, яке будується за рахунок держави, слід надавати молодахищеним категоріям населення виключно в оренду, без можливості отримання його у власність;
- забезпечення інших категорій населення необхідно здійснювати за рахунок створення умов для самостійної участі у процесі будівництва житлової нерухомості.

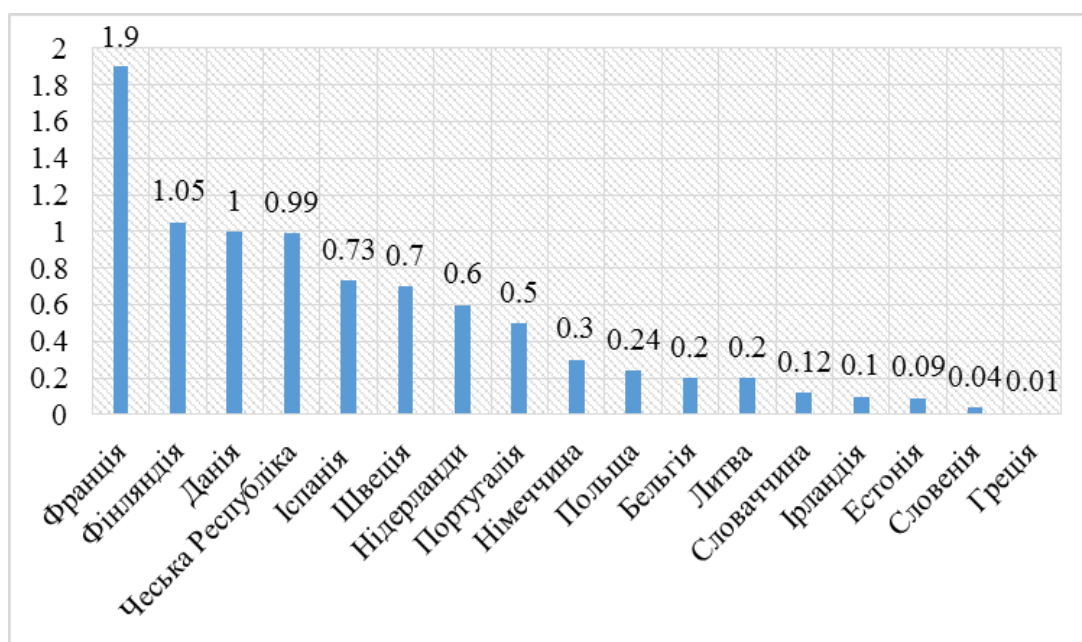


Рис. 1.4. Відсоток ВВП, що витрачається на підтримку соціального житла (побудовано автором на основі [118])

Основною метою державної житлової політики повинно стати зосередження на розвитку галузі будівництва житлової нерухомості, що дасть змогу створити максимально привабливі умови для населення країни, щоб заохотити його вкладати заощаджені кошти у процес будівництва житлової нерухомості, а не формувати житлову політику на асигнуваннях з державного бюджету.

Перераховані засади житлової політики держави можна викласти за допомогою схеми напрямів вирішення житлового питання (рис.1.5).



Рис.1.5. Формалізація напрямів вирішення житлового питання (розроблено автором на основі [106])

Житлова політика, яку ми окреслили в формалізованій схемі вирішення житлового питання, підтримуються програмою виходу ринків нерухомості з кризи «Основи політики для сталих ринків нерухомості. Принципи та рекомендації для розвитку галузі нерухомості країни». Програма розроблена фахівцями Організації Об'єднаних Націй міжнародної федерації з нерухомості «FIABCI» і презентована українським представникам законодавчої та виконавчої гілок влади 18 червня 2010 р. Представленою програмою зацікавились уряди багатьох країн світу. Цей документ є визнаною підсумковою практикою декількох міжнародних форумів на найвищому рівні (Нью-Йорк, Рим, Женева) і призначений для мінімізації наслідків всесвітньої економічної кризи на ринках нерухомості, в тому числі й галузі будівництва житлової нерухомості як розвинених країн Європи, так і тих, що розвиваються [106].

У документі обґрунтована необхідність більш комплексно та всебічно підходити до створення організацій, що займаються питаннями нерухомості і управління ними, особливо в країнах із перехідною економікою, а також запропоновано загальний огляд інституційних передумов для створення в регіоні

надійного сектора нерухомості, який, у свою чергу, сприятиме досягненню соціальних і економічних цілей держави загалом. Документ містить десять основних принципів, що є ключовими елементами політики у сфері ринків нерухомості (табл. 1.3) [106].

Таблиця 1.3

Основні принципи побудови ринку нерухомості (розроблено автором на основі [106])

<i>Принцип</i>	<i>Опис</i>
Інтегрована законодавча основа	Створення інтегрованої законодавчої системи на національному рівні, яка має бути приведена у відповідність з існуючими регіональними і міжнародними нормами в секторі нерухомості. Визначені та затверджені норми переходу прав власності під час будівництва житлової нерухомості з мінімізацією ризиків інвесторів-фізичних осіб.
Ефективний земельний реєстр і кадастр	Рівень безпеки проведення операцій з нерухомістю має бути підвищений за рахунок ідентифікації і захисту прав власності через установу ефективної системи реєстрації, каталогізації, класифікації і регулярного оновлення даних по об'єктах нерухомості.
Ефективність послуг	Ринок нерухомості повинен відповідати правовим і добровільним правилам, міжнародним стандартам, етичним нормам і передовій практиці. Тобто послуги, що надаються на ринку нерухомості повинні ліцензуватися.
Передумови для розвитку надійних ринків нерухомості	Добре розвинений сектор нерухомості сприяє перетворенню невживаних або недостатньо використовуваних ресурсів в продуктивний капітал і, тим самим, збільшує можливості в області зайнятості населення і веде до скорочення бідності.
Добре управління	Урядам необхідно розробити інтегровані стратегії по ухваленню рішень, які повинні ґрунтуватися на чітких фінансових і інвестиційних правилах з тим, щоб забезпечити створення відповідного комерційного клімату і стабільнішого ринку нерухомості.
Стійке фінансування	Доступ до кредитів та іпотеки, а також мікрофінансування осіб з низькими доходами є найважливішими елементами здорового ринку нерухомості.
Транспарентність і передові фінансові продукти	Транспарентність і належна оцінка активів нерухомості, що використовується як забезпечення для передових фінансових продуктів, може привести до соціальних і економічних переваг і знизити вірогідність майбутніх фінансових криз.
Оцінка майна	Повинні використовуватися критерії оцінки нерухомості, засновані на загальновизнаних стандартах оцінки, тобто єдиний уніфікований підхід до всіх ринків де задіяна нерухомість у якості застави.
Соціальне житло	Соціальне житло повинне розглядатися як невід'ємна частина ринку нерухомості, як засіб стимулювання економічного зростання, розвиток міст, скорочення тиску в області житла, і як один з варіантів політики, направленої на вирішення проблеми несанкціонованих поселень.
Вивчення та нарощування потенціалу	Для того, щоб гарантувати ефективний ринок нерухомості з високою якістю професійних послуг і будівельної продукції, повинні на регулярній основі здійснюватися інвестиції у будівництво житла.

Визначені основні принципи побудови ринку нерухомості, в тому числі й галузі будівництва житлової нерухомості, вказують на ще один недолік сучасної житлової політики в Україні – частковість і вибірковість у реалізації житлової політики по відношенню до господарюючих суб'єктів.

Ринкова економіка має велику кількість покупців і продавців, які взаємодіють на основі певних закономірностей, включаючи закони попиту та пропозиції, що дає змогу досягти рівноваги за видами, обсягами й цінами пропонуванних товарів і послуг. Ринковий механізм можна трактувати як складну систему зв'язків, що забезпечує урівноваження численних індивідуальних вільно вибраних рішень продавців товарів і послуг, з одного боку, і покупців – з іншого [71].

У процесі будівництва житлової нерухомості необхідно враховувати інтереси всіх господарюючих суб'єктів, включаючи користувачів, власників, замовників і підрядників, але інтереси відомчих служб, підприємств і організацій повинні бути вторинні щодо інтересів населення держави [79]. Цей кардинальний принцип досі не виконувався, і часто інтереси будівельних компаній у процесі будівництва переважають над інтересами населення, кошти яких залучаються. Цей недолік легко відстежити в усіх нормативних документах, що регулюють галузь будівництва житлової нерухомості, та закріпленій відповідальності за державними контролюючими органами процесу будівництва, результатом чого є регулярне не виконання усіма учасниками своїх зобов'язань.

Грунтуючись на визначених принципах, які повинні бути покладені в основу державної житлової політики, слід згадати статтю 47 Конституції України, в якій закладені основи права громадянина на житло в Україні: держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надають держава й органи місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до чинного законодавства. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла, інакше як на підставі закону за рішенням суду [75]. Якщо розуміти викладену

норму буквально, то вона дещо суперечить тенденціям світового досвіду в підходах до формування житлової політики, мається на увазі безоплатна передача житлової нерухомості громадянам, які потребують соціального захисту. Однак вище згадана норма залишає також нам і інший варіант забезпечення малозахисених категорій громадян житловою нерухомістю за доступну для них плату.

Інституції, що задіяні у формуванні житлової політики держави є частинами багатьох галузей національної економіки, які впливають на формування ринків капіталу, праці і ресурсів. Традиційний підхід до формування житлової політики завдяки процесу будівництву житлової нерухомості завжди зосереджується виключно на будівельній галузі, однак ми також можемо виділити різних представників фінансового ринку (рис. 1.6). Це дає нам змогу зробити висновок про тісний зв'язок між процесами будівництва житлової нерухомості та залученням коштів.



Рис. 1.6. Визначальні підходи до формування житлової політики держави (розроблено автором на основі [95; 75])

Зрозуміло, що житлова політика, є невід'ємним і необхідним компонентом державного управління, вона повинна бути збалансованою мультиаспектною і багаторівневою. Незважаючи на великий спектр поглядів на способи вирішення житлового питання, на місце й роль держави в процесі формування житлової політики, масштаби втручання в житлову сферу, можна принаймні виокремити два основні напрями: стимулювання попиту та пропозиції. Варіантом стимулювання пропозицій на сьогодні можна назвати, на наш погляд, збільшення обсягів будівництва житлової нерухомості в країні за рахунок підтримки представників будівельної галузі, збільшення попиту – це залучення заощаджень населення та інших джерел фінансування процесу будівництва житлової нерухомості. Відповідно до цього галузь будівництва житлової нерухомості може бути потужним й ефективним інструментом, який необхідно використовувати для виконання двох завдань: житлового питання та розвитку національного господарства.

Отже, ефективна житлова політика на основі розвитку галузі будівництва житлової нерухомості необхідно формувати за наступними напрямками:

- створення законодавчої бази, яка чітко декларує хто саме належить до малозахищеної категорії населення, та механізму надання такого статусу чи його відміни;
- визначення стандартів категорії соціального житла та детальний опис технічних характеристик для його будівництва саме у встановлених межах;
- закріплення норми про виключну оренду малозахищеним населенням соціального житла, без можливості отримання його в приватну власність;
- регулювання орендної плати соціального житла відповідно до змін економіки країни та урахування негативних тенденцій і напрямів отриманих коштів на підтримку та благоустрій соціального житлового фонду;
- надання малозахищеній категорії населення податкових пільг на придбання власної житлової нерухомості, що будується;
- сприяння розвитку галузі житлового будівництва за рахунок коштів населення: державне регулювання фінансово-кредитних маршрутів залучення

коштів;

- регулювання питань власності на об'єкти житлового будівництва, землю та прозорого порядку виділення ділянок під забудову;
- встановлення прийнятних правил ведення різних видів діяльності в галузі будівництва житлової нерухомості та правил поведінки його учасників;
- встановлення класифікаційних вимог до забудовників за участю їх професійних організацій
- визначення чітких індикаторів щодо необхідності негайного державного втручання у процес будівництва житлової нерухомості для захисту інтересів населення.

Переконані, що саме за такими напрямками ми можна здійснювати ефективну, послідовну житлову політику держави, яка буде базуватися на поступовому переході від безоплатного отримання житлової нерухомості до фінансування процесу будівництва житлової нерухомості за рахунок власних коштів громадян. Щоб реалізовувати зазначений сценарій, держава повинна побудувати житлову політику, урахувавши той факт, що галузь будівництва житлової нерухомості – це не тільки будівельна сфера, а й значна частина фінансово-кредитної системи, які є невід'ємними частинами національного господарства.

1.3. Організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості

Галузь будівництва житлової нерухомості є одним із пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку країни та важливим фактором зниження соціальної напруженості в суспільстві. Разом із тим, забезпечення рівноправних можливостей і безпечних умов інвестування та будівництва житла з урахуванням суспільних інтересів у масштабі країни спроможна лише держава,

яка є основним гарантом житлової політики в країні.

За ствердженнями А. Д. Глушко державна регуляторна політика в Україні має базуватися на принципах доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, передбачуваності, прозорості та врахуванні громадської думки [2; 6; 24; 30].

Систематизувавши й узагальнивши існуючі наукові підходи до сутності державної регуляторної політики, ми сформулювали низку ключових положень:

1) державну регуляторну політику слід розглядати як нормативну форму реалізації функцій суб'єктів регуляторних процесів національної економіки із забезпечення соціально-економічного розвитку країни та підвищення добробуту громадян в умовах посилення глобалізаційних процесів;

2) державна регуляторна політика в країні буде ефективною за умови врахування та оптимального поєднання економічних інтересів усіх її суб'єктів;

3) щоб удосконалити процес реалізації державної регуляторної політики, необхідно визначити напрями підвищення ефективності діяльності регуляторних органів із метою виконання завдань соціально-економічного розвитку країни. При цьому у функціональній структурі регуляторних органів правомірно виокремити три групи суб'єктів: ті, що відповідальні за формування державної регуляторної політики; ті, що відповідальні за реалізацію; ті, які здійснюють контроль за реалізацією [28; 29].

У більшості існуючих на сьогодні концепцій державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості розглядається як відкритий процес, який постійно взаємодіє з окремими елементами зовнішнього середовища: різними організаціями, банками, соціально-політичними та економічними державними інституціями, місцевими органами самоврядування тощо та надає змогу підтримувати безперервний процес будівництва, пристосовуватися до змін економіки країни [9].

Відповідно до Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України забезпечення формування та реалізації державної політики галузі будівництва житлової

нерухомості покладена на зазначене міністерство [132; 137].

Основними напрямками державної політики галузі будівництва житлової нерухомості в Україні є:

- створення умов, за яких кожний громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би збудувати житло або придбати його у власність за допомогою інструментів інвестування;

- будівництво житла за рахунок держави у межах установленної норми для малозахищених категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

- будівництво житла для сімей, які тривалий час перебувають на квартирному обліку, з урахуванням строку перебування їх на черзі та матеріального стану. Сприяння молодим сім'ям у будівництві або інвестуванні житла;

- стимулювання державою галузі будівництва через систему економічних і фінансових важелів;

- зміна стратегії містобудування в напрямі розширення обсягів будівництва більш комфортного житла;

- сприяння збільшенню обсягів будівництва, поліпшенню якості та підвищенню рівня благоустрою житла в сільських населених пунктах, невідкладне створення житлово-комунальної служби села;

- проведення економічних реформ, перерозподіл функцій між органами державної виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами й організаціями у галузі будівництва житлової нерухомості з метою їх децентралізації [132; 137].

Ця політика реалізується таким чином:

- розширення будівництва житлової нерухомості за рахунок різних джерел фінансування, а саме сприяння залученню позабюджетних джерел фінансування, зокрема коштів населення, підприємств, установ, організацій, фондів, кредитів банків тощо;

- удосконалення системи інвестування галузі будівництва житлової нерухомості, у тому числі шляхом залучення коштів громадян у будівництво

житлової нерухомості, створивши умови для надання громадянам цільових пільгових кредитів;

- стимулювання підприємств, установ і організацій, що займаються проектуванням, будівництвом і реконструкцією житла, виробництвом екологічно безпечних будівельних матеріалів і устаткування для будівництва житлової нерухомості, а також підприємств, установ і організацій, що будують житло для своїх працівників;

- створення умов для розвитку бірж, інвестиційних фондів, іпотечних і житлових банків, страхових компаній, інших ринкових структур для забезпечення фінансування процесу будівництва житлової нерухомості;

- запровадження державної підтримки молоді щодо забезпечення житлом [77].

Основними державними регуляторами галузі будівництва житлової нерухомості в Україні є:

- Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України;

- Національний банк України;

- Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг;

- Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України є головним державним органом, який регулює галузь будівництва житлової нерухомості в країні. Однак, окрім Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, процес будівництва житлової нерухомості може мати додаткового регулятора з боку виконавчої влади країни. Наявність додаткового регулятора залежить від фінансово-кредитного маршруту залучення коштів, який використовується під час будівництва об'єкта нерухомості.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України є головним органом у системі центральних

органів виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної житлової політики та політики у сфері будівництва, архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства [137]. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України відповідно до покладених на нього завдань в галузі будівництва житлової нерухомості:

- визначає пріоритетні напрями розвитку галузі будівництва житлової нерухомості;

- затверджує державні будівельні норми, методологію проектування будівництва житла, нормативно-правові акти з питань архітектурно-будівельного контролю, кошторисну нормативну базу у галузі будівництві житла із залученням державних коштів, тобто соціального житла;

- здійснює повноваження центрального органу виконавчої влади з нормування у будівництві, стандартизації стосовно організації розроблення, схвалення, прийняття, перегляду та зміни національних стандартів у галузі будівництва житлової нерухомості та організаційне забезпечення з питань державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, формування житлового фонду соціального призначення, розгортання молодіжного житлового будівництва, реконструкції мікрорайонів застарілого житлового фонду;

- контролює дотримання замовниками, проектними, будівельно-монтажними організаціями та іншими учасниками інвестиційної діяльності нормативних документів і нормативів обчислення вартості будівництва об'єктів житлової нерухомості, що споруджуються із залученням державних коштів;

- надає пропозиції Кабінету Міністрів України щодо вдосконалення маршрутів фінансування процесу будівництва житлової нерухомості та державних програм у галузі будівництва житлової нерухомості;

- веде містобудівний кадастр на державному рівні, Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

- узагальнює практику застосування законодавства з питань галузі будівництва житлової нерухомості та розробляє пропозиції щодо вдосконалення;

- інформує та надає роз'яснення щодо здійснення державної політики в

галузі будівництва житлової нерухомості;

- розглядає в установленому законодавством порядку звернення громадян з питань будівництва житлової нерухомості.

Нагляд і регулювання за процесом будівництва житлової нерухомості з використанням такого фінансово-кредитного маршруту як Фонд фінансування будівництва (ФФБ) і Фонд операцій із нерухомістю (ФОН) здійснюють Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, і Національний банк України у межах своїх повноважень.

Основними напрямками нагляду та регулювання вищевказаних державних органів є:

- ведення реєстру компаній, які залучають кошти від фізичних осіб на будівництво житлової нерухомості за допомогою Фонду фінансування будівництва та Фонду операцій із нерухомістю;

- контроль за відповідністю правил Фонду фінансування будівництва (ФОН) і умов договорів про участь у Фонді фінансування будівництва та договору на придбання сертифікатів ФОН вимогам чинного законодавства;

- контроль за дотриманням обмежень, установлених законом і правилами Фонду фінансування будівництва та ФОН;

- виконання зобов'язань Фонду фінансування будівництва щодо включення довіритель до переліку, який надається забудовнику для передачі об'єктів інвестування у власність довірителям;

- виконання управителем Фонду фінансування будівництва зобов'язань щодо повернення коштів довірителям на їх вимогу та відповідності розміру сум коштів, що виплачуються довіритель, вимогам Закону [144].

Нагляд і регулювання дотримання будівельних норм у цьому разі здійснює Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Державне регулювання процесу будівництва житлової нерухомості з використанням цінних паперів здійснює Національна комісія з цінних паперів і фондового ринку, метою якої є реалізація єдиної політики у створені, обігу цінних

паперів на ринку.

Державне регулювання ринку цінних паперів здійснюється у таких формах:

- прийняття актів законодавства з питань діяльності учасників ринку цінних паперів;
- регулювання випуску та обігу цінних паперів, прав та обов'язків учасників ринку цінних паперів;
- видача ліцензій на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів і забезпечення контролю за такою діяльністю;
- заборона та зупинення на певний термін (до одного року) професійної діяльності на ринку цінних паперів у разі відсутності ліцензії на цю діяльність і притягнення до відповідальності за здійснення такої діяльності згідно з чинним законодавством;
- реєстрація випусків (емісій) цінних паперів та інформації про випуск (емісію) цінних паперів;
- контроль за дотриманням емітентами порядку реєстрації випуску цінних паперів та інформації про випуск цінних паперів, умов продажу (розміщення) цінних паперів, передбачених такою інформацією;
- створення системи захисту прав інвесторів і контролю за дотриманням цих прав емітентами цінних паперів і особами, які здійснюють професійну діяльність на ринку цінних паперів;
- контроль за достовірністю інформації, що надають емітенти та особи контрольним органам;
- встановлення правил і стандартів здійснення операцій на ринку цінних паперів і контролю за їх дотриманням;
- пруденційний нагляд за професійними учасниками фондового ринку в межах діяльності, яка провадиться таким учасником на підставі виданої Національною комісією з цінних паперів і фондового ринку ліцензії;
- контроль за системами ціноутворення на ринку цінних паперів;
- контроль за діяльністю осіб, які обслуговують випуск і обіг цінних паперів;

- проведення інших заходів щодо державного регулювання і контролю за випуском і обігом цінних паперів [126].

Регулювання галузі будівництва житлової нерухомості центральними органами влади охоплює весь цикл процесу будівництва об'єкта житлової нерухомості, починаючи з проведення передпроектних вишукувань і закінчуючи процесом передачі об'єкта у експлуатацію. При цьому регулюючі функції держави здійснюються не тільки на регіональних рівнях процесу будівництва житлової нерухомості, а й місцевих органів влади.

Основними нормативними документами, за якими відбувається державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в Україні є:

- Конституція України [75];
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [142];
- Закон України «Про архітектурну діяльність» [123];
- Закон України «Про місце самоврядування в Україні» [138];
- Закон України «Про оренду землі» [139];
- Закон України «Про інвестиційну діяльність» [133];
- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [144].

Відповідно до переліку вказаних нормативних документів держава закріплює такі правові основи регулювання галузі будівництва житлової нерухомості:

- визначаються правові та організаційні основи містобудівної діяльності, які спрямовуються на забезпечення сталого розвитку територій із урахуванням державних, громадських і приватних інтересів;

- визначаються правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності, які спрямовуються на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності та надійності будинків, споруд і їх комплексів;

- визначаються система та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу та відповідальності органів і

посадових осіб місцевого самоврядування, в тому числі й у галузі будівництва житлової нерухомості;

- встановлюються правові засади оренди землі, що заснована на договорі строкового, платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для будівництва житлової нерухомості;

- забезпечується рівний захист прав, інтересів і майна суб'єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності, а також на ефективне інвестування в економіку України, розвиток міжнародного економічного співробітництва та інтеграції;

- встановлюються загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування процесу будівництва житлової нерухомості й особливості управління цими коштами, а також правові засади й особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю.

Однак щодо галузі будівництва житлової нерухомості, то держава має визначити не тільки норми, правила, але і здійснювати контроль безпосереднього процесу будівництва. Процес будівництва житлової нерухомості можна розглядати, як динамічну сукупність взаємозалежних складових безпосереднього перебігу створення житла, що логічно впливають одна з одної. Пропонуємо його розглядати через призму таких етапів будівництва житлової нерухомості:

1. Підготовчий етап: планування проекту будинку, виділення місця під будівництво, складання списку матеріалів і з'ясування їх вартості, вибір методу фінансування процесу будівництва, страхування будівництва, отримання дозволу на будівництво, встановлення тимчасового енергопостачання, укладання угод із субпідрядниками, пошук оренди необхідної будівельної техніки, потрібна перевірка меж земельної ділянки, позначення ліній фундаменту та контроль за ерозією ґрунту.

На цьому етапі завдання державного регулювання полягає у затвердженні державних будівельних норм, методології проектування будівництва та нормативно-правових актів з питань архітектурно-будівельного контролю та

здійснення стандартизації стосовно організації розроблення, схвалення, прийняття національних стандартів у галузі будівництва житлової нерухомості.

2. Етап визначення маршруту фінансування об'єкта житлового будівництва: джерела фінансування всіх кроків спорудження будинку (комплексу будинків) – власні кошти будівельної організації, залучення кредитних ресурсів від банківських (інших) кредитних установ, фінансових ресурсів інвесторів.

На цьому етапі будівництва державне регулювання полягає у визначенні та ідентифікації джерел фінансування та за необхідністю призначення відповідного регулятора механізму залучення коштів, що застосовується.

3. Етап безпосереднього будівництва: видалення верхнього шару ґрунту, створення котловану для фундаменту, облаштування під'їзної дороги, облаштування фундаменту, зведення стін, будівництво даху та покрівельні роботи, монтаж електропроводки та водопостачання, вибір системи опалення та кондиціонування, зовнішнє оздоблення та теплоізоляція будинку, внутрішнє оздоблення, благоустрій прилеглої території.

На етапі будівництва державне регулювання слід зосереджувати на контролі дотримання усіма учасниками будівельного процесу нормативних документів і нормативів обчислення вартості будівництва об'єктів житлової нерухомості. Додатково необхідно приділити увагу фінансовим розрахункам: за переліком виконаних послуг та робіт; за дотриманням фінансової дисципліни та наявністю звітування перед інвесторами.

4. Етап завершення: підключення об'єкта до загальних мереж комунікацій і оформлення необхідних документів на збудований об'єкт.

Державне регулювання тут полягає у реєстрації документів на право власності, яке є логічним завершенням встановлення власності на об'єкт створеної нерухомості.

Усі перераховані вище етапи пов'язані між собою, будівництво житлової нерухомості є безупинним процесом, тому державний контроль повинен бути всеохоплюючим і безперервним. Головною метою держави є не управління процесом будівництва житлової нерухомості, а контроль за кожним з

перерахованих вище етапів. Цілі державного контролю процесу будівництва житлової нерухомості можна зобразити схематично (рис. 1.7).

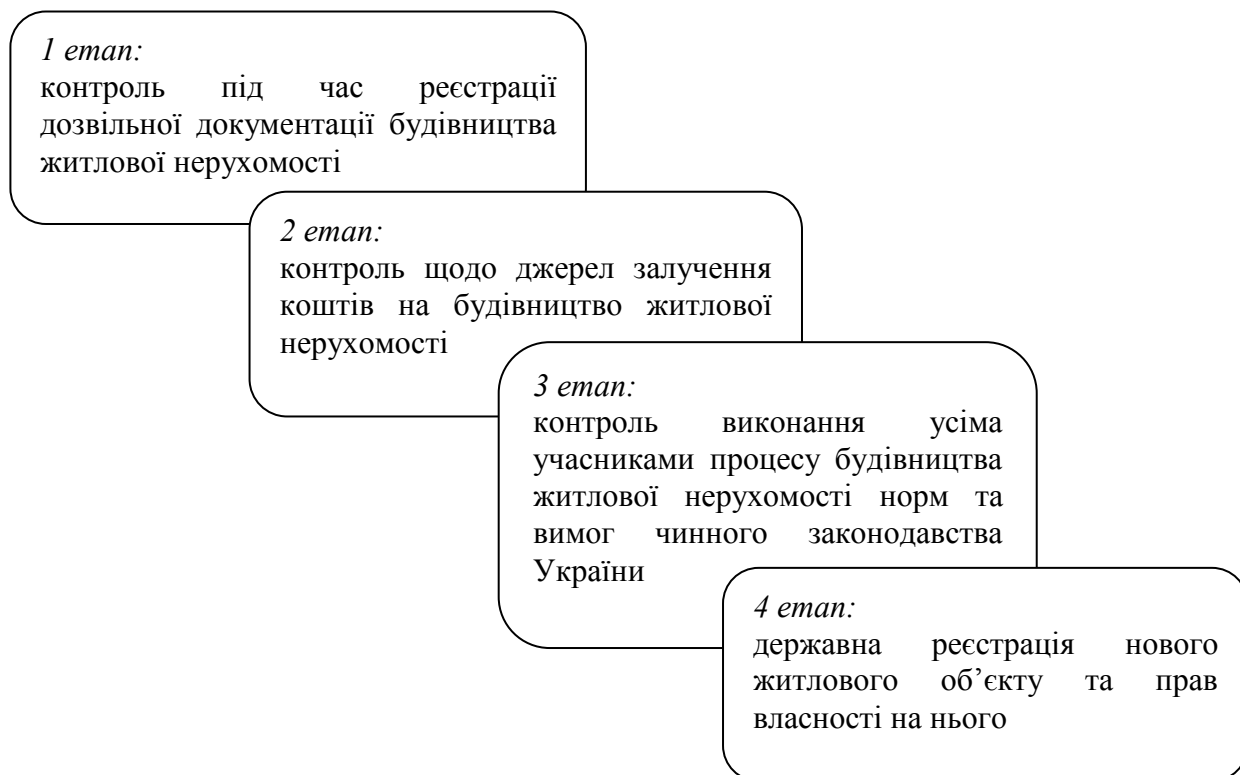


Рис. 1.7. Цілі державного контролю етапів будівництва житлової нерухомості (розроблено автором)

Із наведеного вище випливає, що процес будівництва житлової нерухомості доцільно розділити на дві категорії за ознакою державного регулювання: державне регулювання безпосередньо будівельного процесу та державне регулювання процесу залучення коштів на будівництво житла. Визначений поділ за ознакою державного регулювання також легко дослідити і під час аналізу нормативно-правового забезпечення усіх перерахованих етапів державного контролю будівництва житлової нерухомості (рис. 1.8).

Отже, з огляду на представлену систематизацію, пропонуємо власне визначення терміна «будівництво житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання», який на відміну від існуючих розглядається через мультиплікаційний ефект суспільного добробуту, ефективність якого залежить від досягнення паритетності між притаманними житловій нерухомості соціальною та економічною властивостями, котрий полягає у тому, що

збільшений дохід, отриманий у результаті мультиплікуючого впливу інвестицій у галузь будівництва житлової нерухомості за рахунок державного регулювання приводить до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей та ринків національного господарства.

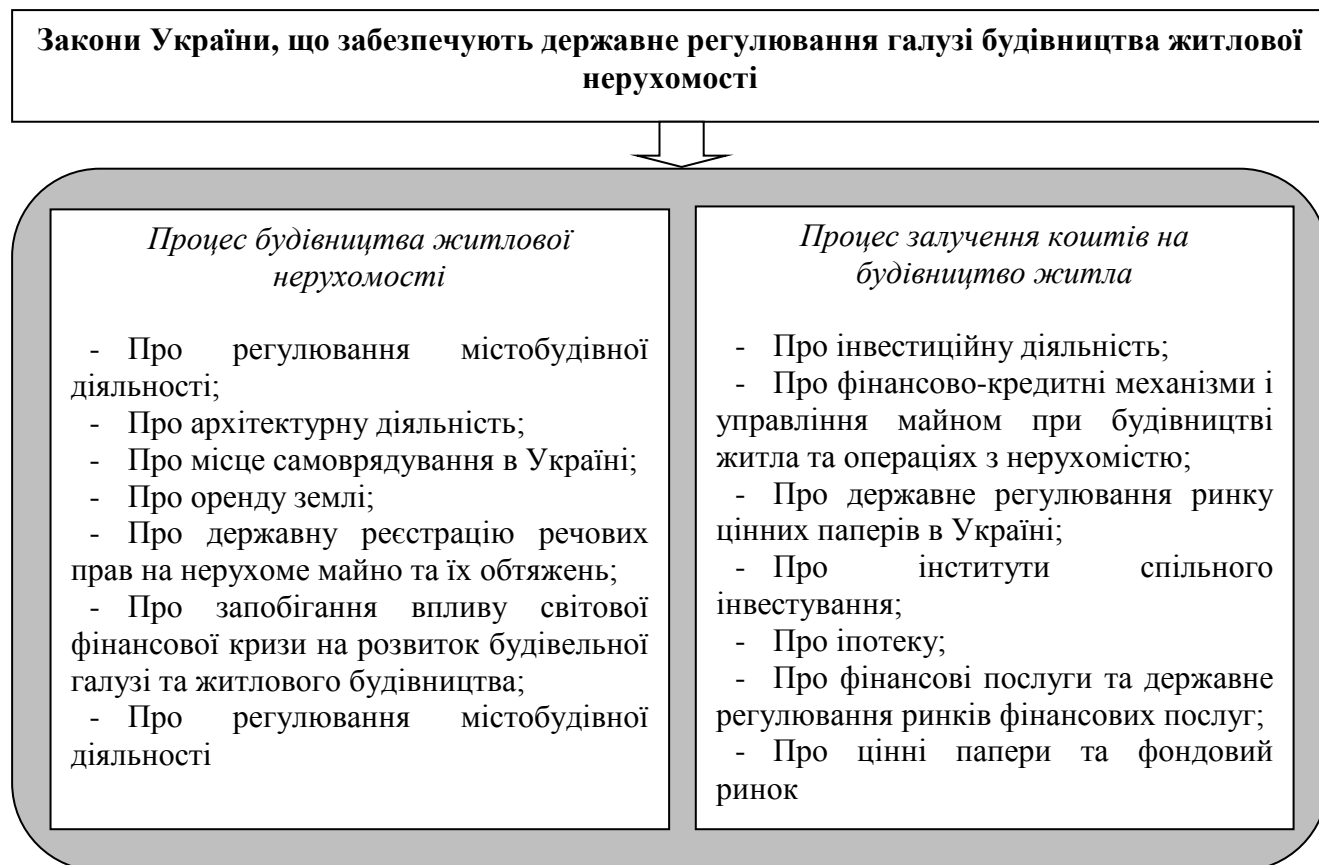


Рис. 1.8. Нормативно-правове забезпечення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблено автором)

Відповідно до зазначених раніше положень державної політики та поєднавши з досліджуваними цілями державного контролю етапів будівництва житлової нерухомості, пропонуємо структурно-компонентну організацію державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (рис. 1.9). Зазначмо, що структурно-компонентна організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості розглядається у двох аспектах: з позиції регулюючого впливу на об'єкт регулювання та як вироблення і реалізація певної політики, в даному випадку житлової.

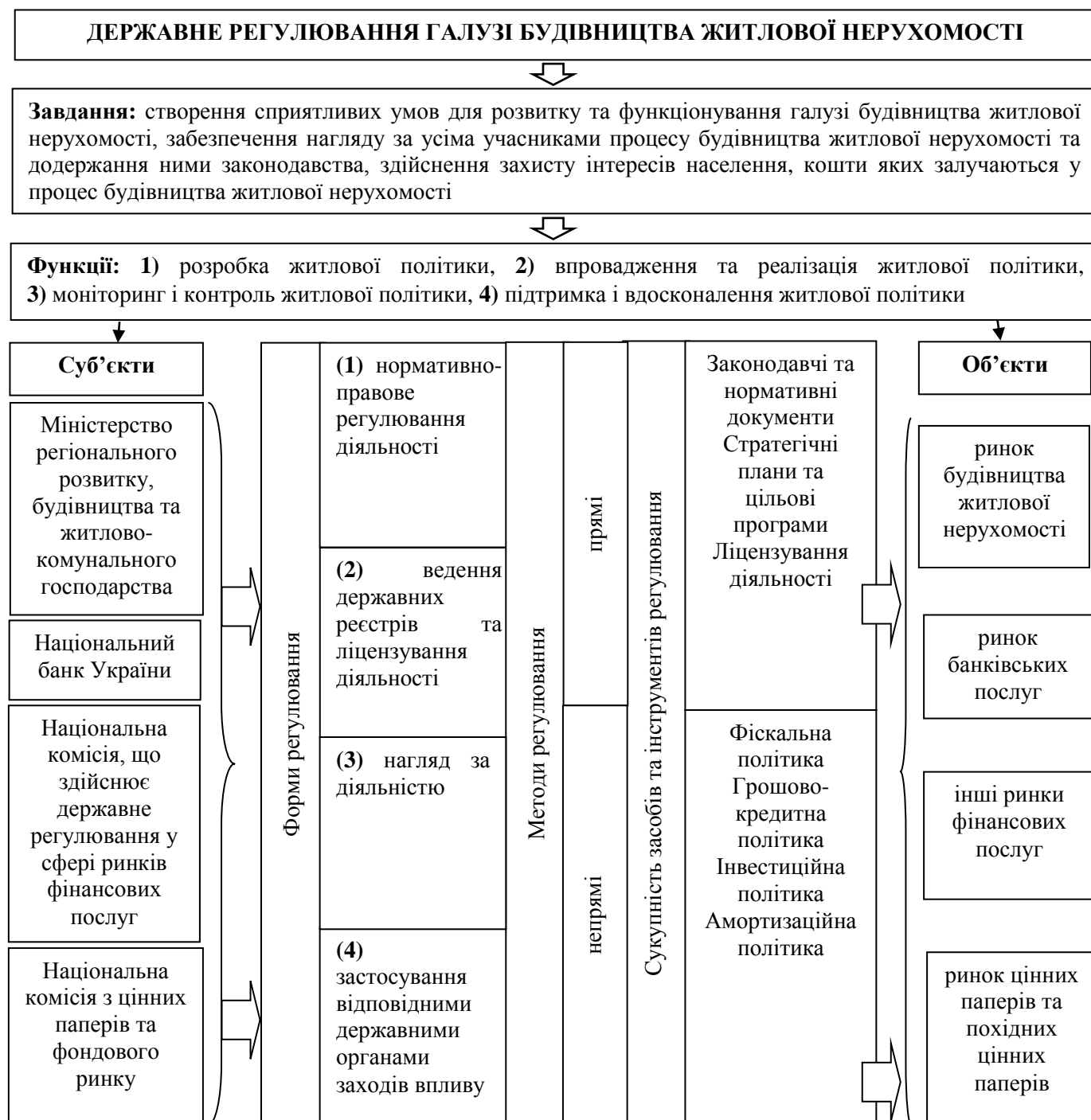


Рис. 1.9. Структурно-компонентна організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблене автором)

Робота над удосконаленням державного регулювання будівництва житлової нерухомості ведеться постійно. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України приймають зауваження та звернення від громадян і юридичних установ, на основі яких готуються пропозиції щодо внесення змін, зокрема до Закону «Про регулювання

містобудівної діяльності».

На підтвердження цього факту свідчать данні Європейської дослідницької асоціації, які 2012 р. проводили дослідження на тему «Вплив Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на рівень корупції в будівництві», відповідно до якого порівняно з 2008-2009 рр. тривалість процедур отримання дозвільної документації на будівництво житлової нерухомості знизилась на етапах:

- з моменту подачі заяви до отримання дозволу на будівельні роботи майже втричі – зі 106 днів у 2009 р. до 38 днів у 2012 р.;

- з моменту завершення будівництва до введення об'єкта житлової нерухомості у півтора раза – з 48 днів у 2009 р. до 37 днів у 2012 р. [207].

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI ухвалений 17 лютого 2011 р. з метою значного спрощення дозвільних процедур у сфері містобудівної діяльності, скорочення строків для відведення земель під будівництво, прийняття в експлуатацію об'єктів, зменшення впливу громадськості, державних експертних органів на процес узгодження будівництва. Позитивними наслідками прийняття зазначеного закону стало покращення інвестиційної привабливості України в будівельній галузі [76], після прийняття якого було видано майже 48 тис. дозволів на будівництво, 2012 р. – 129,4 тис., на 2013 р. – 125 тис. дозволів. Аналогічна динаміка спостерігається і з уведенням об'єктів в експлуатацію.

Підкреслимо, що водночас зросла кількість позапланових перевірок об'єктів на підставі заяв громадян. Такі скарги надходять масово і позаплановий контроль співвідноситься із плановим як 10 : 1. Перелік проблемних об'єктів у місті Києві великий, частина об'єктів узагалі будується без декларативних процедур, де є приписи відповідних органів щодо зупинення процесу будівництва, також спостерігається тенденція збільшення звернень до правоохоронних органів [54].

Однак, навіть враховуючи всі зазначені покращення у законодавстві, що стосуються категорії державного регулювання будівельного процесу, галузь будівництва житлової нерухомості розглядається частково. До сьогодні категорія

регулювання процесу залучення коштів на будівництво житлової нерухомості так суттєво і не змінилась та покращилась. З цього випливає, що галузь будівництва житлової нерухомості звикли розглядати як окремі складові процесу безпосереднього будівництва та процесу залучення коштів.

Результатом такого вибіркового державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості є житлові об'єкти незавершеного будівництва. За оцінками Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, станом на 2014 р. в Україні понад 11 тис. об'єктів незавершеного будівництва. За попередніми підрахунками на завершення процесу будівництва вищезазначених об'єктів потрібно 238 млрд грн, включаючи 65,9 млрд грн на об'єкти житлової нерухомості [48]. Навіть на сьогодні кошти в бюджеті України на добудову об'єктів житлової нерухомості не передбачені.

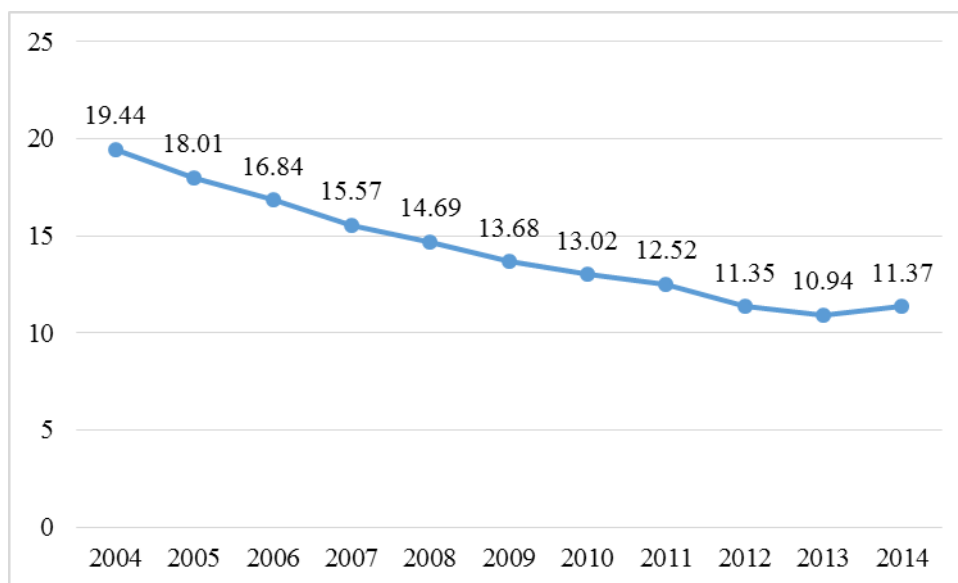


Рис. 1.10 Кількість житлових об'єктів незавершеного будівництва в Україні, тис. 2004 – 2014 рр. [68]

Ситуація з житловими об'єктами незавершеного будівництва (рис. 1.10) призводить до соціальних потрясінь, тисячі інвесторів-фізичних осіб залишаються без житла. Поширення недовіри населення до управляючих компаній та забудовників завдає значного удару не тільки галузі будівництва житлової нерухомості, але й по суміжних галузях національного господарства.

Щоб подолати складну ситуацію з житловими об'єктами незавершеного

будівництва галузі будівництва житлової нерухомості, необхідно, насамперед, дослідити причину появи подібних явищ. Для цього спочатку ділимо причини появи незавершених об'єктів житлової нерухомості на групи (додаток В, табл. В.1):

1. Порушення термінів будівництва об'єкта нерухомості [70]. Цю проблему забудовником досить легко розв'язати, оскільки проекти, цієї категорії є проектами з порівняно невисокими для населення ризиками, добудова яких з різних причин затягується в часі.

2. Наявність інших високих ризиків не завершення будівництва об'єкту житлової нерухомості [70]. Відновлення будівництва проектів з високим ризиком не завершення будівництва є складною проблемою, якщо управляюча компанія або забудовник оперативно прийме правильне рішення, то її можна успішно розв'язати. Такі проекти характеризуються високим рівнем напруженості у відносинах між інвестором-фізичною особою та забудовником.

3. Шахрайство з боку забудовника (пов'язаних із ним компаній) [70]. Проблеми населення, що виникають внаслідок шахрайських дій забудовників, призводить до ситуації, за якої забудовник втрачає реальні шанси самотужки добудувати об'єкт нерухомості.

За підрахунками Асоціації допомоги постраждалим інвесторам, кількість населення в Україні, що внаслідок шахрайських дій забудовників втратило свої інвестиції, становить близько 30,0 тис. осіб. Загальні масштаби збитків, що завдані шахраями-збудовниками інвесторам-фізичним особам у період із 2005 по 2010 р. становить більш ніж 3,4 млрд грн [70]. У відповідності до представленої динаміки щодо кількості житлових об'єктів незавершеного будівництва у період 2004 – 2014 рр. масштаби збитків, що завдані шахраями-збудовниками інвесторам-фізичним особам не зазнали змін і до сьогодні.

Наведені вище причини виникнення проблемних об'єктів житлової нерухомості зумовлюють необхідність створення алгоритму дій для кожної групи інвесторів-фізичних осіб із метою захисту їх прав і заощаджень з боку держави. Ми пропонуємо більше уваги приділити третій групі – шахрайство з боку

забудовника (пов'язаних із ним компаній). В даній ситуації інвестори-фізичні особи, які відносяться до цієї категорії, зазнають найбільших збитків, тобто взагалі втрачають житло.

Результати наших досліджень показали, що найчастіше трапляються такі випадки шахрайства під час будівництва житлової нерухомості (додаток В, табл. В.2):

- неправомірне обтяження об'єкта будівництва;
- непрозорість у розрахунках між управляючою компанією та забудовником об'єкта житлової нерухомості;
- інсценування будівництва;
- багаторазовий продаж об'єкта будівництва;
- фіктивний розпродаж квартир.

Представлені приклади наведених шахрайств підтверджують гостру необхідність державного регулювання та контролю в процесах фінансування та будівництва житлової нерухомості в Україні. Ситуація з шахрайством процесу будівництва житлової нерухомості може ускладнюватися, якщо інвестор-фізична особа має кредит на інвестування об'єкта будівництва. На 01 грудня 2015 р. іпотечний портфель (як гривневий, так і валютний) по банківській системі перевищує 77 млрд гривень. [70].

Отже, населення, що зіштовхнулось із шахрайством забудовника або управляючої компанії, не тільки не отримує очікуваного житла, що, у свою чергу, позбавляє його постійного місця проживання, а й додатково отримує боргові зобов'язання перед банками-кредиторами. Опинившись у такій складній ситуації, інвестор-фізична особа не може знайти вихід самостійно, без втручання держави [150]. На нашу думку, основним завданням держави є не стільки допомога постраждалому інвестору-фізичній особі від шахрайських дій з боку забудовника і управляючої компанії у процесі фінансування будівництва житлової нерухомості, а перш – за все запобігання виникненню подібних ситуацій. Втручання держави у галузь будівництва житлової нерухомості вкрай необхідне не тільки з метою захисту інтересів учасників будівництва, а й держави

також.

Актуальною проблемою державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, на наш погляд, є злагоджена робота взаємозалежних складових державного регулювання окремо в безпосередньому будівельному процесі та у процесі залучення коштів на будівництво житла. Вирішення житлового питання залежить від стійкої державної житлової політики, яка повинна базуватися на ефективному державному регулюванні двох виокремлених нами ознак: державне регулювання безпосередньо будівельного процесу та державне регулювання процесу залучення коштів на будівництво житла. Причому формування державного регулювання зазначених складових необхідно розглядати як одне ціле не розділяючи одне від одного.

Висновки до розділу 1

1. У ході дослідження обґрунтовано, що житлова нерухомість є ефективним інструментом розвитку національного господарства, оскільки наділена одночасно соціальною і економічною властивістю. Соціальна властивість житлової нерухомості опосередковано впливає на формування середнього класу країни. Економічна властивість житлової нерухомості – пряме джерело доходу та непряме – зумовлює необхідність розвитку різноманітних галузей діяльності, таких як промисловість будівельних матеріалів, проектування, будівництво об'єктів інфраструктури, підприємств торгівлі, транспортних магістралей, міського транспорту.

2. Розроблено класифікацію трьох основних груп поділу нерухомості на основі дослідженої системи прав на нерухоме майно:

- основна ознака нерухомості є будівля, а земельна ділянка – другорядна (характерно для законодавства Великобританії);
- основна ознака нерухомості – земельна ділянка, а будівля – другорядна (характерно для законодавства Німеччини);
- будівля та земельна ділянка є рівноцінними та невід'ємними ознаками

(характерно для законодавства Франції).

3. Досліджуючи світовий досвід вирішення житлового питання, з'ясовано, що способи його вирішення поділяються за наступними спрямуваннями:

- держава є одним із джерел фінансування процесу забезпечення житлом населення країни: це надання житла за державний кошт і пільгове довгострокове кредитування з метою отримання житла;

- держава опосередковано бере участь у процесі забезпечення житлом населення країни: створення сприятливих умов для всіх учасників галузі будівництва житлової нерухомості з метою забезпечення населення країни доступним житлом.

4. Відповідно до тенденцій державних житлових політик європейських країн, що спрямовуються на зменшення асигнувань фондів соціального житла і переорієнтовуються на розвиток національних галузей будівництва житлової нерухомості, залучаючи кошти населення, були окреслені наступні сучасні тенденції:

- соціальне житло, яке будується за рахунок держави, слід надавати соціально не захищеним верствам населення виключно в оренду, без можливості отримання його у власність;

- забезпечення інших категорій населення слід здійснювати за рахунок створення умов самостійної участі їх у процесі будівництва житлової нерухомості.

Враховуючи зазначене, запропоновано схематичне зображення визначальних підходів до формування житлової політики держави.

5. Під час дослідження державного регулювання будівництва житлової нерухомості визначено, що в галузі будівництва житлової нерухомості держава має запровадити не тільки норми, правила але і контроль безпосереднього процесу будівництва. Процес будівництва житлової нерухомості можна розглядати, як динамічну сукупність взаємозалежних складових безпосереднього перебігу створення житла, що логічно впливають одне з одною. Запропоновано його розглядати через призму етапів будівництва житлової нерухомості:

підготовчий, визначення маршруту фінансування об'єкта житлового будівництва, безпосереднього будівництва, завершення.

З чого випливає, що державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості поділяється на: державне регулювання безпосередньо будівельного процесу та державне регулювання процесу залучення коштів на будівництво житла.

Побудована структурно-компонентна організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яка свідчить, що це єдина система і вирішення житлового питання можливе лише при врахуванні двох зазначених складових процесу будівництва житлової нерухомості.

6. Дано авторське визначення терміна «будівництво житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання», який на відміну від існуючих розглядається через мультиплікаційний ефект суспільного добробуту, ефективність якого залежить від досягнення паритетності між притаманними житловій нерухомості соціальною та економічною властивостями, котрий полягає у тому, що збільшений дохід, отриманий у результаті мультиплікуючого впливу інвестицій у галузь будівництва житлової нерухомості за рахунок державного регулювання приводить до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей та ринків національного господарства.

Основні наукові результати опубліковано у працях [171; 172; 174; 178; 177].

РОЗДІЛ 2

ДІАГНОСТИКА ТА ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

2.1. Соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості

Галузь будівництва житлової нерухомості відіграє роль локомотива у розвитку багатьох сфер економіки, що у переважній більшості розвинених країн представлений сучасним індустріальним будівництвом житлової нерухомості. Завдяки цій галузі сформувалася гігантська сфера – житлова економіка [79]. Збільшення обсягів будівництва житлової нерухомості зумовлює паралельний розвиток таких галузей економіки, як виробництво будівельних та оздоблювальних матеріалів, текстилю, меблів, електротехніки та ін.

Існує дуже тісний зв'язок між житловою політикою та розвитком реального сектора економіки (рис. 2.1):

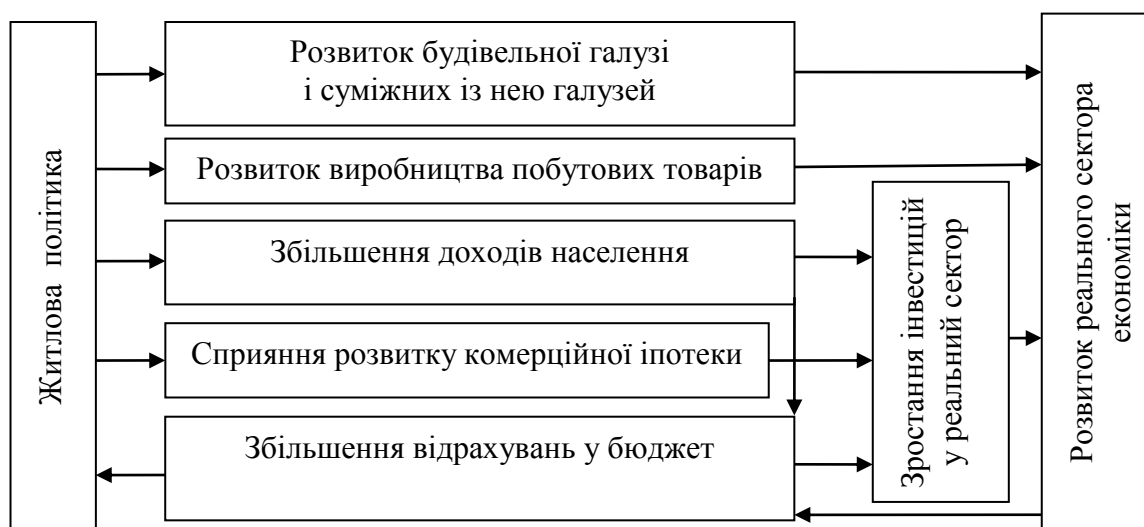


Рис. 2.1. Вплив житлової політики на розвиток реального сектора економіки [102]

Галузь будівництва житлової нерухомості є визначальним фактором формування валового внутрішнього продукту, зростання зайнятості населення, і внаслідок цього – збільшення доходів бюджетів усіх рівнів.

Розвитку будівельного комплексу України притаманна періодичність, що співпадає з загальним економічним циклом (рис. 2.2) завдяки наявному тісному зв'язку [152].

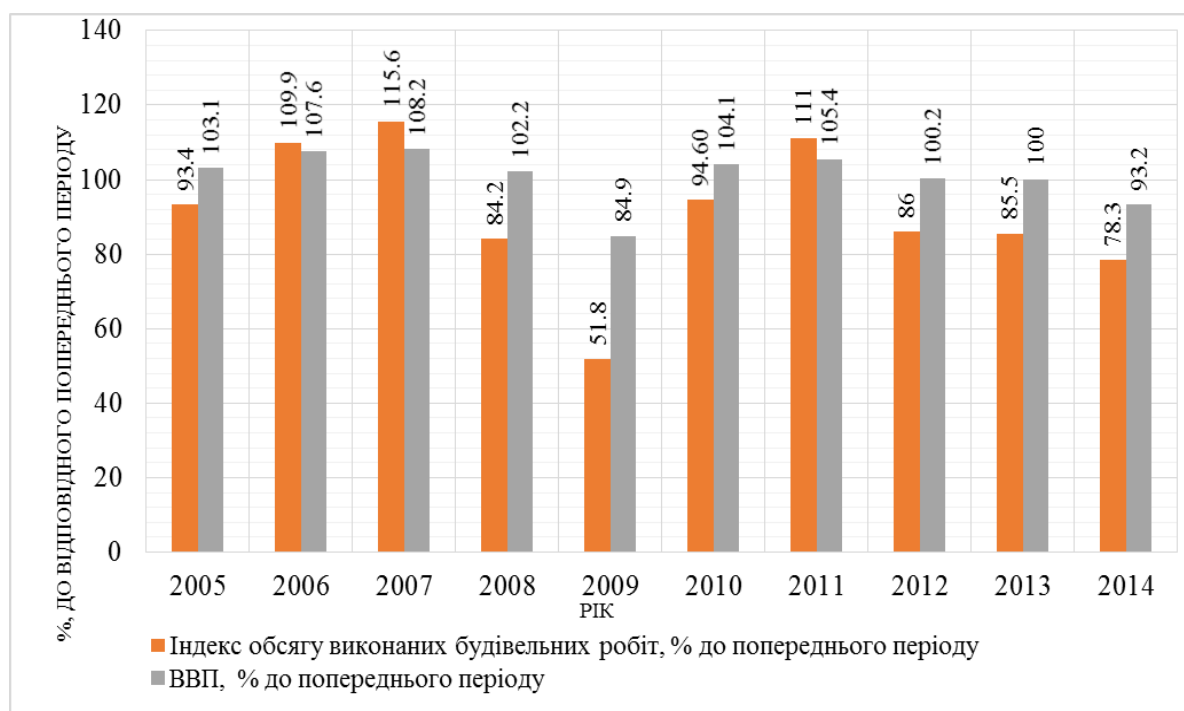


Рис. 2.2. Динаміка зміни ВВП і обсягів виконаних будівельних робіт в Україні, 2005 – 2014 рр. (побудовано автором на основі [36; 60; 152; 165])

Крім того, розвиток галузі будівництва житлової нерухомості також сприятиме становленню комерційної іпотеки. У свою чергу, розвиток комерційної іпотеки сприяє підвищенню інвестиційної активності в реальному секторі економіки, оскільки придбання житлової нерухомості є вкладенням коштів, тобто інвестицією. В ряді випадків кредити, забезпечені нерухомістю, є дешевшими, ніж банкові. Отже, іпотечний кредит сприяє залученню кредитних ресурсів в операційну сферу, особливо у малому та середньому бізнесі [102].

Величина капітальних інвестицій у галузь будівництва в 2014 р. становила 36056,7 млн грн., тобто друге місце за питомою вагою серед інших видів економічної діяльності за прийнятою у державі класифікацією (додаток Д,

табл. Д.1) [63].

Кожна країна має власну модель галузі будівництва житлової нерухомості. В цій галузі функціонують суб'єкти господарювання різноманітних організаційно-правових форм. Це житлові асоціації, ощадно-будівельні каси, іпотечні установи, фінансово-кредитні установи, будівельні компанії, підрядники, замовники, інвестори, фінансові посередники, органи місцевого самоврядування, органи державного управління, страхові компанії, органи нотаріату тощо.

Для економіки країни важливими є тенденції, що виникають в галузі будівництва житлової нерухомості. За рахунок розширення її обсягів збільшуються обсяги житлового фонду.

Аналіз стану ділової активності будівельних підприємств станом на I квартал 2015 р. порівняно з IV кварталом 2014 р. без урахування тимчасово окупованої території АР Крим і м. Севастополя, протягом 2014–2015 рр., а також зони проведення антитерористичної операції, свідчать що будівельну діяльність і будівництво житлової нерухомості стримують наступні чинники: недостатній попит, несприятливі погодні умови, доступність робочої сили, доступність матеріалів і/або устаткування, фінансові обмеження (рис. 2.3).

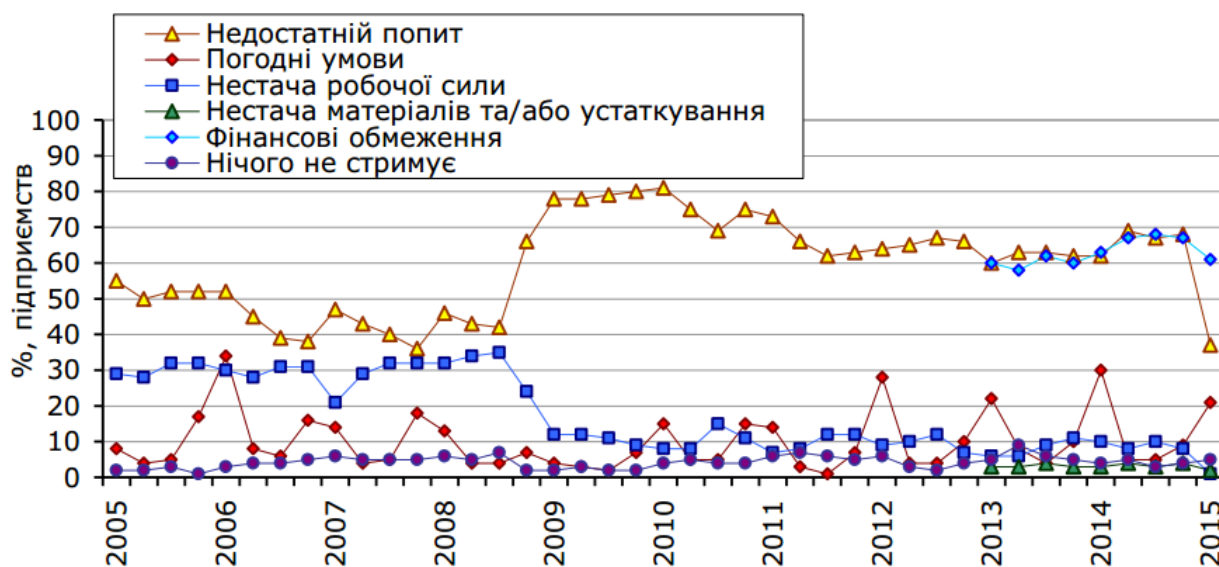


Рис. 2.3. Фактори, що стримують будівельну діяльність в Україні, 2005 – початок 2015 рр. [109]

Дані аналізу свідчать, що галузь будівництва житлової нерухомості суттєво залежить від доступності джерел фінансування та попиту на житлову нерухомість. Ці фактори, в свою чергу, впливають на ціну новоствореної житлової нерухомості та на можливість її реалізації. Проблеми цієї галузі полягають в обмеженості інвестиційних ресурсів, невідповідності вартості житлової нерухомості фінансовим можливостям більшої частини населення, дефіциті земельних ділянок, нормативно-правових прогалинах у законодавстві тощо [79]. Тому ключовим показником стану житлової сфери та соціально-економічної ефективності державної житлової політики доцільно вважати рівень доступності житла громадянам – здатність самотійно або за допомогою держави розв'язувати свої житлові проблеми. У світовій практиці цей показник вимірюється як відношення середньої ринкової вартості стандартної квартири (загальною площею 54 м²) до середнього річного доходу сім'ї з трьох чоловік. Враховуючи середню ринкову вартість одного квадратного метра житлової нерухомості в містах України, а також показники середньої номінальної зарплати по регіонах, можна констатувати низький рівень доступності житлової нерухомості в Україні. Коефіцієнт його доступності в Києві (для сімей, доходи яких коливаються в діапазоні від 4,5 до 9 тис. грн) становить 6,5 – 13 років, тоді як у Лондоні – 4,7, Нью-Йорку – 2,7; Стокгольмі – 6; Токіо – 5,6; Амстердамі – 7,8 [40].

Після здобуття незалежності Україна як держава відмовилася від монопольного фінансування процесу будівництва житлової нерухомості. Зазначені функції перейшли до приватного сектора економіки, який не був готовий до цього через відсутність достатньої кількості компаній, які займалися цим видом діяльності, маршрутів фінансування будівництва житлової нерухомості та чітко визначених юридичних норм, що окреслюють роль і відповідальність кожного з учасників процесу будівництва житлової нерухомості. Саме це, на нашу думку, негативно вплинуло на обсяги будівництва житлової нерухомості в країні. Протягом 90-х р. спостерігалось різке зниження темпів формування житлового фонду України (додаток Д, табл. Д.2).

Цей факт підтверджують дані Державної служби статистики України щодо прийняття в експлуатацію загальної площі житлової нерухомості та кількість збудованих квартир (додаток Д, табл. Д.3), відповідно до даних таблиці формування галузі будівництва житлової нерухомості можна поділити на 4 етапи: криза (спад), депресія, пожвавлення, піднесення (зростання).

Дані Державної статистичної служби України (додаток Д, табл. Д.1) свідчать, що показник середньої кількості квадратних метрів на одного мешканця у країні в 1990 р. становив 17,8 м². У період з 1990 по 1999 рр. він зріс на 2,4 м² і становив уже в 1999 р. 20,2 м². У порівняння, процес будівництва житлової нерухомості в СРСР здійснювався на основі державного народногосподарського плану щодо обсягу, благоустрою будинків, так і їх територіального розміщення. В результаті високих темпів збільшення нової житлової площі міський житловий фонд СРСР за роки радянської влади зріс у 8,5 рази. До кінця 1970 р. він становив 1529 млн м² проти 180 млн м² в 1913 р. Протягом трьох «п'ятирічок» було побудовано 1600 млн м² житлової нерухомості, що, в свою чергу, становило 44 % загального житлового фонду СРСР [25]. Недостатня кількість житлової нерухомості в країні спричинила соціальну напругу серед населення, що зумовило підвищення попиту на неї. Іншою причиною підвищення попиту на житлову нерухомість в період 90-х р. можна назвати збільшення частки дорослого населення віком від 18 до 64 років. Підкреслимо, що вказана категорія населення найбільше потребує власної житлової нерухомості. За даними Державної служби статистики України, в 1991 р. населення країни налічувало 51623,5 тис. осіб, із яких 66 % становили громадяни віком від 18 до 64 років, а в 2000 р. 49115,0 тис. осіб, або 68 % населення країни [96]. З цього випливає, що попит на житлову нерухомість збільшувався в 90-ті р. завдяки двом чинникам: різке зменшення темпів будівництва житлової нерухомості та збільшення кількості дорослого населення країни. Підвищений попит на житлову нерухомість серед населення спровокував підвищений інтерес до будівельної галузі у приватному секторі. Почали масово з'являтися підприємці, що займалися будівництвом житлової нерухомості, а оскільки законодавством не було встановлено чітких вимог і

правил, це дало змогу самостійно визначати маршрути залучення коштів і отримувати підвищені прибутки. Галузь будівництва житлової нерухомості до середини 2000-х р. вважалася досить прибутковим бізнесом, на це вказував показник рентабельності, який отримували забудовники – це понад 200 % [112].

Будівельний бум, що розпочався в 2000-х р. в галузі будівництва житлової нерухомості, призвів до підвищення попиту на банківське кредитування житлової нерухомості.

Все частіше інвестиції у галузь будівництва житлової нерухомості почали використовувати з метою отримання прибутку (як інвестиційний інструмент) [38; 39]. Унаслідок цього було здійснено 886971 транзакцій із житловою нерухомістю в 2007 р., до початку кризового періоду, а в період депресії 2011 р., їх кількість знизилася до 491723. У докризовий період було вигідно отримати іпотечний кредит у банківській установі та інвестувати його в галузь будівництва житлової нерухомості на початковому етапі процесу будівництва. Після закінчення процесу будівництва продати збудовану житлову нерухомість та повернути кредит у банк. Рентабельність будівельного бізнесу протягом 2006 – 2008 рр. фахівці ринку нерухомості оцінювали в 40–300 %. Це, в свою чергу, призвело до підвищення цін на житлову нерухомість, яка ставала все менш доступною для більшості громадян країни. Із загального обсягу збудованої житлової нерухомості в країні біля 40 % було економ пропозиції, інше належало до категорій бізнес та еліт класу. Однак переважна більшість тих, хто потребували житла, не мали можливості його придбати.

Світова економічна криза 2008 р. внесла свої корективи в галузь будівництва житлової нерухомості. Маршрути залучення коштів населення, які раніше забезпечували забудовникам високі прибутки, почали давати збій [51]. Звичний маршрут фінансування будівельних робіт за рахунок продажів майбутньої житлової нерухомості кінцевим споживачам не виправдовував себе через падіння попиту на житлову нерухомість. Зіткнувшись із негативними змінами на світових ринках, банки припинили видавати іпотечні кредити та майже повністю призупинили фінансування процесу будівництва житлової

нерухомості в Україні.

Через падіння галузі будівництва житлової нерухомості управляючим компаніям та забудовникам загрожувало банкрутство і уряд пішов назустріч побажанням приватного будівельного бізнесу, доручивши в 2010 р. місцевій владі безкоштовно виділити по десять ділянок землі в кожній області управляючим компаніям і забудовникам, які будуть використані на зведення «доступного житла». Залучивши управляючі компанії і забудовників уряд обіцяє побудувати до 2017 р. 16 млн м² житла. Ці плани не можна назвати масштабними, бо навіть у період кризи 90-х р. в Україні не будувалося менше ніж 6 млн м² на рік. Проте навіть таке помірне втручання держави, за прогнозами уряду, має призвести до істотного зниження цін на житлову нерухомість. У Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України стверджують, що вартість житлової нерухомості, зведеного в рамках згаданих програм, не перевищить 4 тис. грн за 1 м². Це удвічі менше за ринкові ціни 2009 р. [4].

Отже, зауважимо, що навіть в умовах ринкової економіки держава повинна втручатись у процес будівництва житлової нерухомості, оскільки одним із завдань держави є формування житлової політики, метою якої є отримання мало захищеною категорією населення житла та створення сприятливих умов для сприяння будівництва доступного житла в країні для всього населення. Щоб виконати ці завдання, на нашу думку, держава повинна регулювати галузь будівництва житлової нерухомості за двома ознаками, які ми виділяли: державне регулювання безпосередньо будівельного процесу та державне регулювання процесу залучення коштів на будівництво житлової нерухомості.

Опосередкованим показником збільшення обсягів будівництва житлової нерухомості також можна назвати економічне зростання в різних галузях економіки із середини 90-х р., оскільки на початку 90-х р. відбувався процес становлення економіки країни після здобуття незалежності. За статистичними даними, (табл. 2.1) показник внутрішнього валового продукту станом на 1995 р. становив – 12,5 %, до 2000 р. він зріс до 5,9 % [165]

Динаміка ВВП України, 2002 - 2015 рр. [165]

Рік	Номінальний ВВП (в млн.грн.)	ВВП (в млн.USD)
2002	225810	42393
2003	267344	50133
2004	345113	64883
2005	441452	86142
2006	544153	107753
2007	720731	142719
2008	948056	179992
2009	913345	117228
2010	1082569	136419
2011	1316600	163160
2012	1408889	175781
2013	1454931	183310
2014	1566728	131805
2015	1979458	-

Стрімке збільшення економічного потенціалу країни та незадоволений попит на житлову нерухомість призвели до активного розвитку будівельної галузі у зазначеному періоді, про що свідчать дані державної служби статистики (рис. 2.4.).

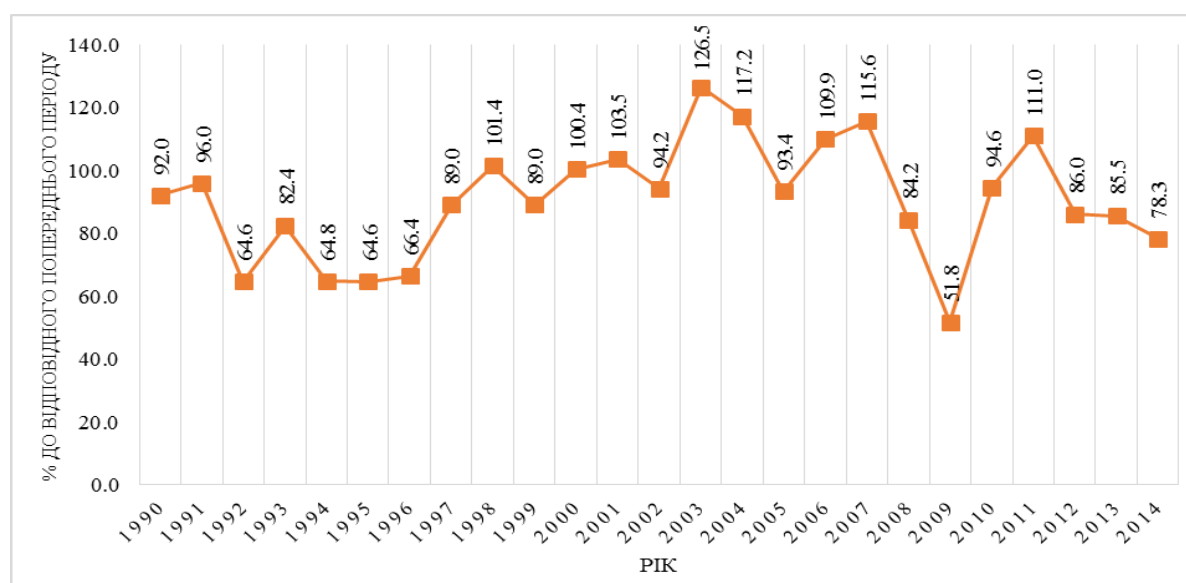


Рис. 2.4. Зміни обсягів будівельних робіт в Україні, 1990 – 2014 рр. [60].

На сьогодні спостерігається зниження темпів розвитку вітчизняної

будівельної галузі, переважно через недостатній рівень обсягів будівництва, в тому числі й житлової нерухомості. Однак негативні явища в галузі будівництва житлової нерухомості впливають не тільки на економічні показники розвитку країни, а й на соціальні також, оскільки як зазначалося вище, житло не можна однозначно розглядати або як економічний товар, або як соціальний.

Одним із головних показників забезпеченості населення країни достатньою кількістю житлової нерухомості є рівень забезпеченості житловою площею з розрахунку на одного мешканця. В Україні зазначений показник досить низький у порівнянні із ситуацією в розвинутих країнах (рис. 2.5).

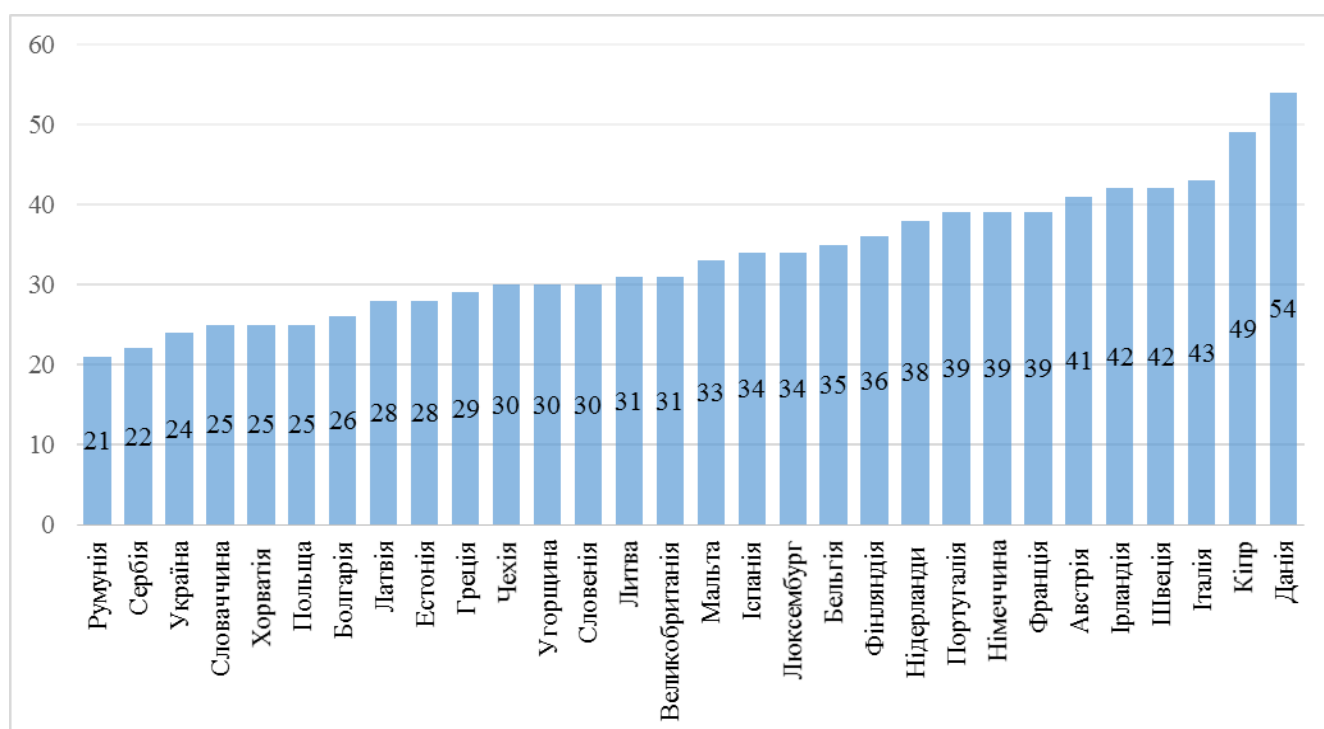


Рис. 2.5. Рівень забезпеченості житловою площею з розрахунку на одного мешканця в країнах Європи за 2008 р., м² [153]

Ми можемо стверджувати, що Україна посідає далеко не перші позиції у забезпеченні житловою нерухомістю населення. Щоб вирішити це питання, необхідна розробка ефективної державної житлової політики, яка сприяє збільшенню обсягів будівництва житлової нерухомості в Україні.

Протягом 2000 – 2014 рр. було введено в експлуатацію від 5,5 до 9,7 млн м² житлової нерухомості (в середньому 7,8 млн м² щороку), від 62 до 105 тис.

одиниць житлової нерухомості (в середньому 75 тис.) [122]. Кількість збудованих квартир у розрахунку на 1000 осіб населення становила від 1,3 (2003 р.) до 2 (2007–2008 рр.), тоді як у Швеції – 2,6; в Данії – 2,9; в Угорщині – 3,2; в Фінляндії – 4,1; в Бельгії – 4,5; в Нідерландах – 5,0 Франції – 7,4, в Португалії – 7,8, в Іспанії – 13,5 [40].

Порівнюючи зазначені показники, ми можемо констатувати низький рівень розвитку галузі будівництва житлової нерухомості. Тому, це порівняння можна вважати не досить коректним, оскільки рівні розвитку нашої країни та країн Європи значно вирізняються. Доцільно провести аналіз показників введення в експлуатацію обсягів житлової нерухомості з розрахунку на 1000 мешканців в країнах СНД (рис. 2.6).



Рис. 2.6. Введення в експлуатацію житлової нерухомості з розрахунку на 1000 мешканців в країнах СНД за 2012 р., м² [153]

Кількість введеної житлової нерухомості порівняно з країнами СНД за 2012 р. м² також свідчить про падіння темпів розвитку галузі будівництва житлової нерухомості в Україні. Щоб більш детально проаналізувати причини виникнення різниці у зазначених показниках між нашою країною та країнами СНД і Європи, представимо динаміку введення в експлуатацію житлової

нерухомості в Україні за період із 1980 по 2014 рр. (рис. 2.7).

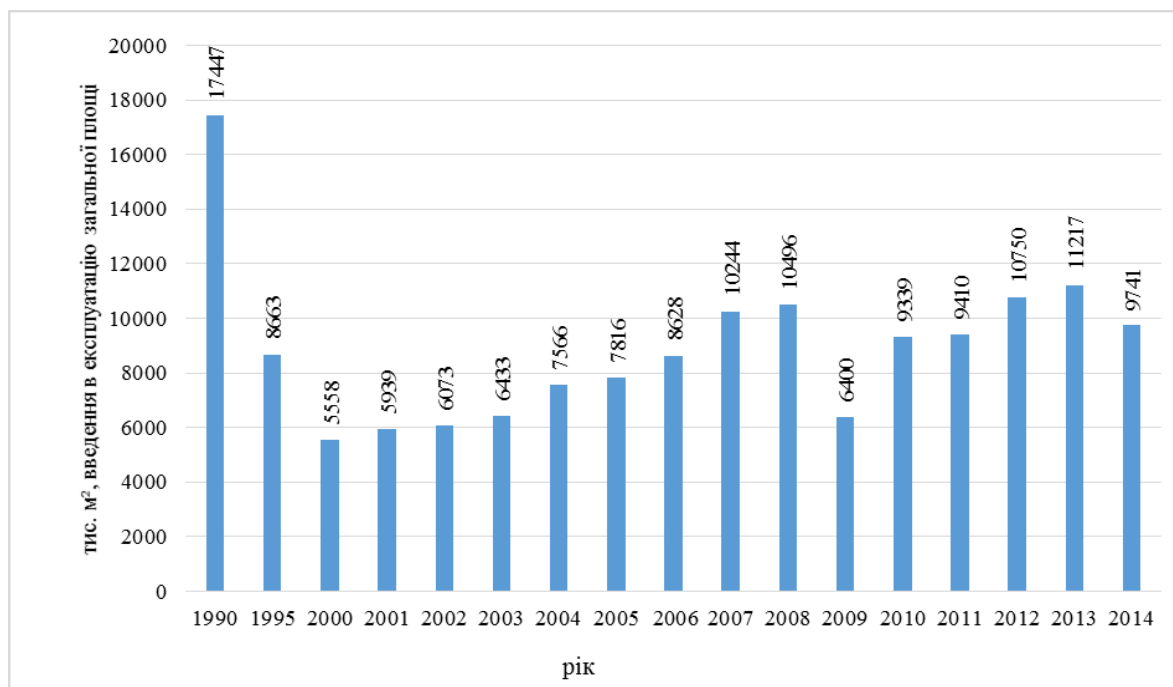


Рис. 2.7. Введення в експлуатацію житлової нерухомості упродовж 1990 – 2014 рр., тис. м² загальної площі в Україні [122]

Дані свідчать про стійку динаміку зменшення обсягів будівництва житлової нерухомості в Україні з 2008 до 2010 р. З 2011 по 2013 р. наявне несуттєве збільшення обсягів введення в експлуатацію житлової нерухомості, однак 2014 р. об'єми зменшилися, що дозволяє зробити висновок про наявну стагнацію галузі будівництва житлової нерухомості й до сьогодні.

Якщо розглядати зазначені дані з позиції циклічності у розвитку економіки, то ситуацію можна охарактеризувати як типовий спад у галузі будівництва житлової нерухомості, за яким слідує цикл поживавлення. Однак складність ситуації виражається, як нами вже зазначалося, у тому, що існує певний зв'язок між людиною, державою і житловою нерухомістю. На підтвердження цього твердження свідчать дані асоціації «Всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів та виробів»: завантаженість потужностей вітчизняних виробників будматеріалів становить 40–50 %.

Підприємства України (без урахування тимчасово окупованій території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя) у січні-грудні 2014 р. виконали

будівельних робіт на суму 50 млрд 228, 7млн грн, що на 21,7% менше аналогічних показників 2013 р. У той же час у грудні 2014 р. до аналогічного місяця 2013 обсяги будівництва скоротилися на 39,8%, до листопада 2014 – зросло на 7,1%. Оскільки за 11 місяців 2014 р. українські підприємства виконали будівельних робіт на 44 млрд 237, 6 млн грн, у грудні їх обсяг склав 5 млрд 991, 1 млн грн [60].

Нове будівництво, реконструкція та технічне переозброєння склали 82,4% від загального обсягу виконаних будівельних робіт, капітальний і поточний ремонт – 10,2% та 7,4% відповідно.

Найбільші обсяги будівництва за 2014 р. були зафіксовані в Києві (10 млрд 774, 9 млн грн, що на 21,3% менше, ніж за аналогічний період 2013) та Дніпропетровської області (4 млрд 825, 6млн грн, що на 13,4% менше, ніж роком раніше), найменші – у Закарпатській області (406,5 млн грн, що на 14,2% менше показників 2013 р.) [180]. Враховуючи зазначені темпи будівництва житлової нерухомості, забезпечення необхідним житлом усіх, хто на сьогодні його потребує відбудеться за найкращими прогнозами через 150 років, про що свідчать дані співвідношення попиту та задоволення попиту соціального житла в Україні за період з 1990 по 2014 рр. (додаток Д, табл. Д.2), з яких випливає, що держава не в змозі безоплатно забезпечити потреби населення достатньою кількістю житлової нерухомості, тому вимушена вирішувати питання нестачі житлової нерухомості населенню шляхом надання можливості участі інвестора-фізичної особи у процесі його створення, що, як вказує світовий досвід, вважається більш вдалим варіантом забезпечення житловою нерухомістю населення країни. На сьогодні, за даними Державної служби статистики України, населення країни віддають перевагу індивідуальному будівництву житлової нерухомості над будівництвом власних квартир, і ця тенденція, зокрема, зберігається вже не один рік. Це зумовлено, на нашу думку, недовірою до будівельних організацій, що залучають кошти на створення багатоквартирних комплексів через складне та невчасне введення в експлуатацію будинків. Динаміка залучення коштів населення на будівництво житлової нерухомості свідчить про зменшення обсягів

інвестування у галузь будівництва житлової нерухомості під час світової фінансової кризи (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Капітальні інвестиції населення, освоєні у будівництво житлової нерухомості в Україні за 2006 – 2014 рр. [62]

<i>Рік</i>	<i>Освоєно (використано) капітальних інвестицій у фактичних цінах, млн грн</i>	
	<i>коштів населення на будівництво власних квартир</i>	<i>коштів населення на індивідуальне житлове будівництво</i>
2006	-	5110,4
2007	9879,5	8549,1
2008	9495,2	11589,0
2009	4795,9	5502,3
2010	4654,2	16176,0
2011	4470,0	15102,9
2012	3651,0	21975,1
2013	6574,9	21770,1
2014	21365,6	

Однак ситуація загострилася у більшій мірі у будівництві квартир, а серед індивідуального будівництва житлової нерухомості спад був короткостроковим. Таке явище пояснюється тим, що індивідуальне будівництва житлової нерухомості переважно здійснює невелика кількість співвласників на власній землі, а будівництво квартир – кількість співвласників може досягати до 1000 чоловік. Власником землі є місцева влада, забудовник лише її орендує.

Під час настання світової фінансової кризи було оголошено про фінансові проблеми, які виникли в провідних комерційних банків країни, ціни на нерухомість впали на 25 % та було призупинено понад 80 % будівельних проектів [186].

Зміна показників ринку житлової нерухомості в Україні розпочалася з того, що у серпні 2008 р. ставки за іпотечними кредитами збільшили понад 85 % вітчизняних банків, значно підвищивши при цьому вимоги до позичальників.

Наступним етапом була заборона НБУ на видачу кредитів в іноземній валюті. Унаслідок цього, відбувся відтік фінансових коштів на ринку нерухомості, що призвело до занепаду ринку іпотеки, а отже, і до скорочення попиту, оскільки 70 % придбання житлової нерухомості здійснювалося за рахунок отриманих іпотечних кредитів. За даними Міністерства юстиції України, протягом 2008 р. кількість укладених договорів купівлі-продажу квартир зменшилась на 18 % проти 2007 р. і становила 303,2 тис. Падіння цін на нерухомість відбулося в усіх областях України. Зокрема, у столиці ціни на нерухомість знизилися на 50 %, в Ужгороді – 60 %, у Харкові – 40 %, а у менших містах ринок житлової нерухомості взагалі занепавав [186; 90; 91].

З огляду на нестачу житлової нерухомості для населення країни, держава повинна докласти рішучих дій щодо забезпечення житлом своїх громадян. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України з метою формування та забезпечення належної реалізації державної житлової політики та політики у сфері будівництва затвердило прогнозно-індикативні показники введення в експлуатацію житла у 2014 р., які становлять 11 млн м² [131; 141], і вони майже не відрізняються від показників 2013 р. (табл. 2.3).

На нашу думку, затвердження показників не вирішить питання про нестачу житлової нерухомості в країні, щоб вони відповідали дійсності, необхідно діяти комплексно і починати із внесення ряду змін у державне законодавство та державну політику ринку будівництва житла.

На сьогодні ситуація в галузі будівництва житлової нерухомості погіршилася через демографічні зміни, що спричинені політичними й економічними подіями 2013 – 2014 рр. Так, згідно з даними управління верховного комісара ООН у справах біженців, у Києві оселилось майже 4,7 тис. переселенців із Криму, у Київській області – ще 1,2 тис. Майже 2,6 тис. кримчан прийняла Львівська область, 2 тис. – Одеська. Найбільше утікачів з Донбасу оселились у Харкові та області – майже 111 тис. Понад 35 тис. переселенців Донбасу тимчасово осіли в Запорізькій області, 32 тис. – у Дніпропетровській, 34

– у Києві. Показово, що понад 61 тис. переселенців з Донбасу просто переїхали в уже звільнені Україною райони Донецької області. Питання соціального захисту та забезпечення житловою нерухомістю, згаданого населення, й досі невирішене.

Таблиця 2.3

**Прогнозно-індикативні показники введення в експлуатацію житла,
2013 р. [131]**

№	Назва області	тис. м ²	№	Назва області	тис. м ²
1	АР Крим	505,0	14	Миколаївська	145,0
2	Вінницька	325,0	15	Одеська	680,0
3	Волинська	200,0	16	Полтавська	240,0
4	Дніпропетровська	300,0	17	Рівненська	230,0
5	Донецька	340,0	18	Сумська	190,0
6	Житомирська	200,0	19	Тернопільська	300,0
7	Закарпатська	330,0	20	Харківська	390,0
8	Запорізька	130,0	21	Херсонська	160,0
9	Івано-Франківська	580,0	22	Хмельницька	300,0
10	Київська	1 200,0	23	Черкаська	160,0
11	Кіровоградська	100,0	24	Чернівецька	270,0
12	Луганська	125,0	25	Чернігівська	160,0
13	Львівська	720,0	-	-	-

Періоди розвитку галузі будівництва житлової нерухомості та взаємопов'язаність між національним господарством [194], будівництвом житлової нерухомості та населенням країни найкраще презентується у зведеній таблиці зміни соціальних і економічних показників у період із 1990 до сьогодні (додаток Д, табл. Д.4). Динаміка періодів розвитку галузі будівництва житлової нерухомості, їх піднесення та спад [15, 99; 100; 101] умовно поділяють наступним чином: 1) криза перехідного періоду 1990 – 1999 рр.; 2) економічне зростання періоду формування ринкових відносин 2000 – 2008 рр.; 3) спад періоду світової фінансової кризи 2008 – 2010 рр.; 4) зростання, рецесія посткризового періоду 2011 – 2014 рр. [60; 96; 122; 165] (рис.2.8).

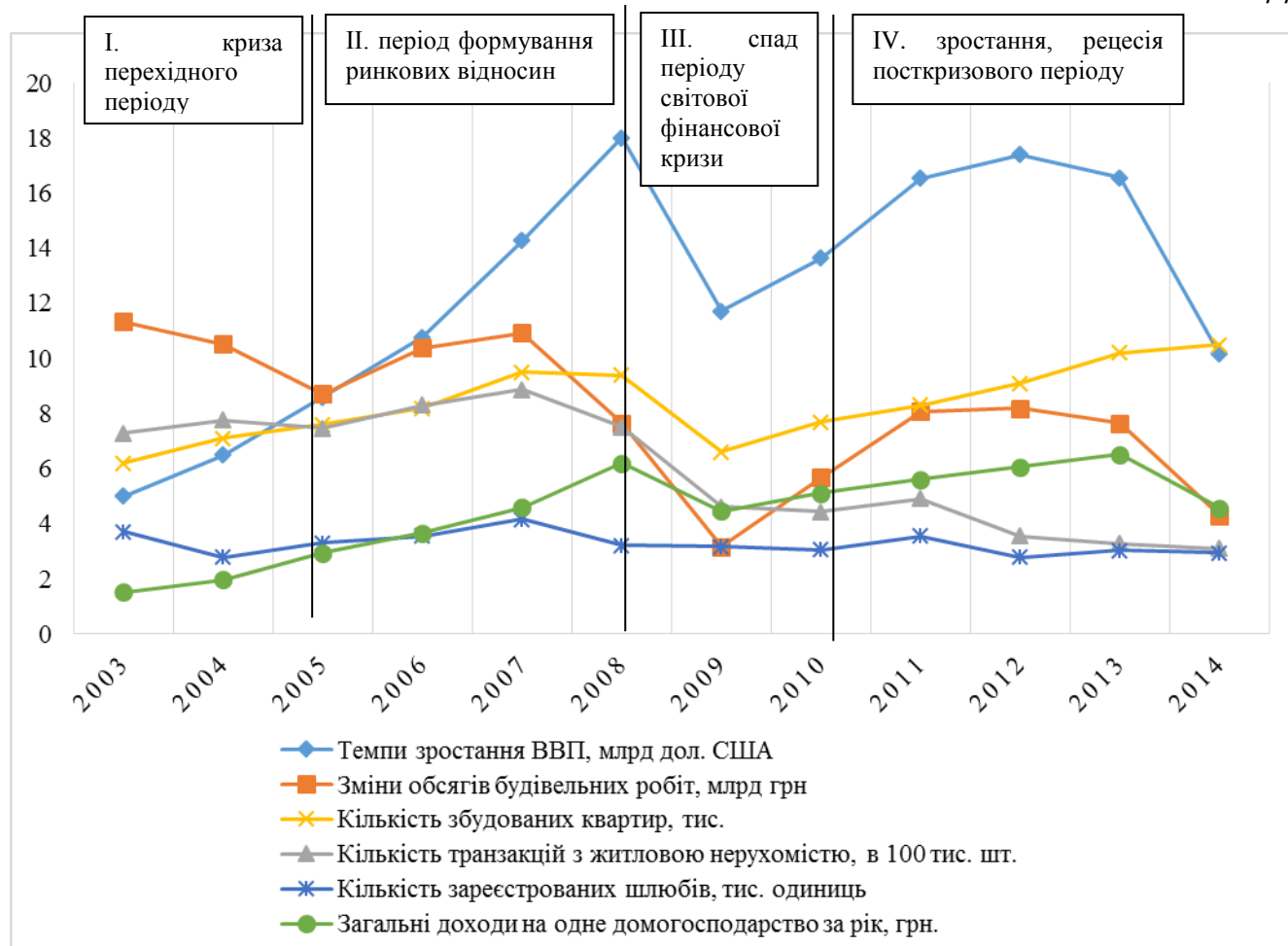


Рис. 2.8. Динаміка періодів розвитку галузі будівництва житлової нерухомості та її взаємозв'язок між економічним та соціальним розвитком України (побудовано автором)

Завдяки аналізу соціально-економічних показників, які впливають на процес будівництва житлової нерухомості, можна зробити висновок про існування періодів розвитку галузі будівництва житлової нерухомості та наявного тісного зв'язку між економічним та соціальним розвитком держави, і зростанням добробуту його населення. Можна стверджувати, що для досягнення найбільшої ефективності в управлінні, такою галуззю національного господарства, як будівництво житлової нерухомості, необхідно рівноцінно сприймати та враховувати інтереси усіх учасників процесу будівництва житлової нерухомості: держави, суб'єктів господарювання, населення, причому інтереси останніх повинні бути першочерговими.

2.2. Маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості

Учасниками суб'єктно-об'єктних стосунків галузі будівництва житлової нерухомості є юридичні та фізичні особи України й іноземних держав, які вступають в економічні зв'язки в процесі створення, володіння, користування і розпорядження нерухомим майном, призначеним для постійного проживання [7].

Суб'єктами галузі будівництва житлової нерухомості України є:

- покупці: юридичні особи, фізичні особи;
- продавці: юридичні особи, фізичні особи, Фонд державного майна України, фонди комунального майна і приватизації, органи, уповноважені місцевою владою;
- професійні учасники ринку: ріелтори, оцінювачі, управляючі компанії, маркетингологи, біржові брокери, нотаріуси, адвокати, юристи, страхові агенти, банківські працівники, забудовники, проектувальники, архітектори;
- громадські організації;
- державні органи й інші організації різних прав власності: Міністерство юстиції України, Державна реєстраційна служба України, комунальні та житлово-експлуатаційні підприємства, паспортні столи, інформаційно-аналітичні видання й інші засоби масової інформації, що спеціалізуються на тематиці галузі будівництва житлової нерухомості [35].

Під час створення об'єктів житлової нерухомості основна роль належить управляючій компанії, яка залучає кошти у процес будівництва житлової нерухомості. Пропонуємо розуміти діяльність управляючої компанії, як організацію та управління інвестиційним проектом у галузі будівництва житлової нерухомості. Тобто, управляюча компанія – це фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах інвесторів, як фізичних осіб, так і юридичних, і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством із метою подальшого отримання такими інвесторами житлової нерухомості у власність.

Функції управляючої компанії в процесі реалізації такого будівельного

проекту, на наш погляд, мають бути такими:

- вибір економічно ефективно обґрунтованого проекту будівництва житлової нерухомості та забудовника;
- контроль за отриманням забудовником усіх необхідних дозволів на реалізацію такого проекту будівництва житлової нерухомості від відповідних органів влади;
- визначення умов залучення інвестицій, розробка механізмів і форм їх повернення у разі отримання такої вимоги;
- пошук і залучення інвесторів як фізичних, так і юридичних осіб, як резидентів, так і нерезидентів;
- визначення за конкурсом підрядних і субпідрядних організацій, принципів фінансування їх діяльності та контроль за їх роботою;
- реалізацію створеного об'єкта житлової нерухомості або передачу його в експлуатацію, повернення коштів інвесторів відповідно до укладених угод.

Значення управляючої компанії для реалізації процесу будівництва житлової нерухомості визначається передусім тим, що управляюча компанія забезпечує координацію між усіма учасниками галузі будівництва житлової нерухомості, бере на себе часткові ризики, що пов'язані з реалізацією проекту, несе відповідальність перед окремими учасниками. Саме тому, використовуючи надалі термін «управляюча компанія», ми матимемо на увазі юридичну особу, яка займається діяльністю, що пов'язана зі створенням нових об'єктів житлової нерухомості.

Маршрути фінансування, які використовуються у процесі будівництва житлової нерухомості, є одним із найважливіших складових галузі будівництва житлової нерухомості [155]. Безперебійне забезпечення грошовими коштами процесу будівництва житлової нерухомості – це запорука успішного завершення будівельного проекту. У разі виникнення проблем у ритмічності фінансування, перш за все, це відображається на темпах будівництва об'єкта житлової нерухомості. Маршрути фінансування формування житлового фонду – це система, що складається з форм, індикаторів, важелів, інших інструментів і методів створення й використання фінансових ресурсів, що функціонує на основі

інформаційної та законодавчо-нормативної бази, яка регламентує еволюцію житлового фонду в державі та застосовується з метою сприяння результативній організації взаємодії суб'єктів і об'єктів господарювання в означеній сфері, а також ефективному формуванню та споживанню ресурсів відповідно до її місії і завдань [37].

Відповідно, що фінансування будь-якого процесу може здійснюватися за власні, позичені та залучені кошти. Вважаємо за необхідне чітко визначити про які саме кошти буде йти мова в ході розгляду фінансування процесу будівництва житлової нерухомості.

До власних коштів зараховують ті, які отримані як чистий прибуток підприємством протягом звітного періоду внаслідок звичайної діяльності, а також амортизаційні відрахування з матеріальних і нематеріальних необоротних активів, що нараховані протягом звітного періоду. Процес будівництва житлової нерухомості за рахунок власних коштів досить капіталомісткий. Цей вид фінансування доступний не багатьом управляючим компаніям і забудовникам в Україні, тому є найбільш розповсюдженим на сьогодні будівництво за рахунок запозичених коштів. До запозичених коштів відносять позики на грошовому ринку, які залучаються у формі кредитів і операцій із цінними паперами на вторинному фондовому ринку. Не дивлячись на те, що запозичені кошти більш доступні, порівняно з власними відсоткові ставки за такими коштами на сьогодні є досить високими та обтяжливими для багатьох управляючих компаній і забудовників.

За статистичним даними в Україні близько 69 % житла будується за рахунок запозичених коштів у населення, до 3 % – за рахунок державного або місцевих бюджетних коштів, та біля 6 % – за рахунок кредитів банківських та інших установ [196]. Решта, становить біля 9 % за рахунок коштів підприємств інших форм власності та 14 % – інших джерел фінансування. Частка запозичених коштів у населення із загальної величини капітальних інвестицій, що залучаються в будівництво житлової нерухомості, поділяється на індивідуальне будівництво та будівництво власних квартир, відповідно 53 і 16 % (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Інвестиції в основний капітал за джерелами фінансування при будівництві житлової нерухомості в Україні, 2010 – 2014 рр., млн грн [62]

Джерело фінансування	роки				
	2010	2011	2012	2013	2014
1	2	3	4	5	6
Кошти державного бюджету	10223,3	17376,7	16288,3	6174,9	2738,7
Місцевий бюджет	5730,8	7746,9	8555,7	6796,8	5918,2
Власні кошти підприємств	111371,0	147569,6	171176,6	165786,7	154629,5
Кредити банків і інші позики	22888,1	36651,9	39724,7	34734,7	21739,3
Кошти іноземних інвесторів	3723,9	5038,9	4904,3	4271,3	5639,8
Коштів населення на будівництво житлової нерухомості	18885,9	17589,2	22575,5	24072,3	22064,2
Інших джерел фінансування	7752,5	9312,8	10030,9	8036,7	6690,2

Саме тому, порівнюючи частку інвестиційних коштів, що залучаються від населення з іншими джерелами залучення коштів, ми можемо стверджувати, що вони є рушієм поживлення галузі будівництва житлової нерухомості в Україні (рис. 2.9).

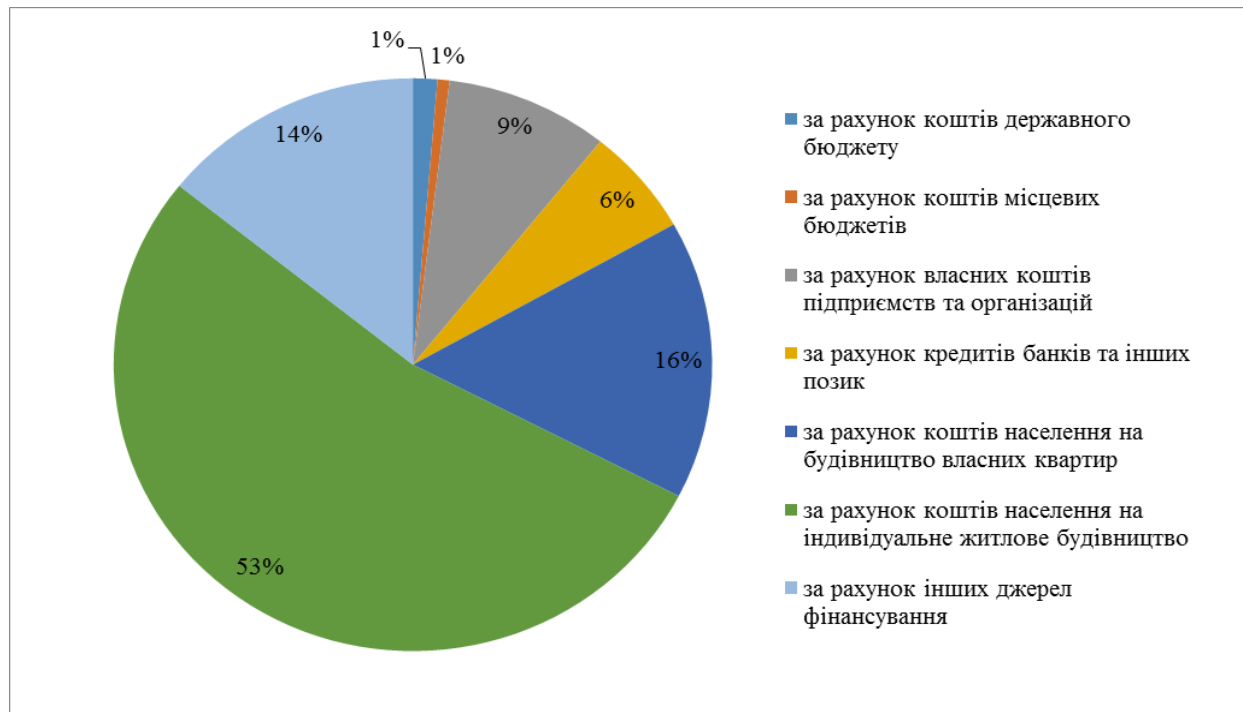


Рис. 2.9. Інвестиції в основний капітал за джерелами фінансування у процесі будівництва житлової нерухомості в Україні в 2014 р., млн грн (розроблено автором на основі [62])

На сьогодні власне житло доступне для обмеженої кількості сімей, які мають рівень доходів, що дозволяє їм купувати квартиру чи будинок на ринку житлової нерухомості за власні кошти або за допомогою іпотечного кредитування.

Розрахунки свідчать, що в нинішніх умовах використання іпотечного кредитування (кредит у розмірі 500 тис. грн, річна ставка 19 %, термін 20 років) є доступним для сімей, сукупний місячний дохід яких перевищує 20 тис. грн. [143] Порівнюючи заробітки з витратами фізичних осіб ми можемо зробити висновок, що переважна більшість населення на сьогодні не має можливості заощаджувати в достатній кількості грошові кошти з метою придбання житла. Згідно з даними Державної служби статистики України станом на жовтень 2015 р. середня заробітна плата у розрахунку на одного штатного працівника в Україні становила 4076 грн. Саме в цей період вартість одного квадратного метра житлової нерухомості на вторинному ринку становила еквівалент 1500 дол. США. Тобто, якщо середньостатистичний українець захоче придбати однокімнатну квартиру, йому необхідно заощаджувати заробітну плату, не витрачаючи її приблизно 15 років. Отже, вартість житла для населення досить висока і практично недосяжна, навіть, якщо використовувати кредитні кошти. Здебільшого у процесі будівництва житлової нерухомості залучаються заощадження населення, які є найменш захищеними – вразливими до економічних змін в країні. Але, як ми зазначали раніше, їх кількість є досить вагомою часткою у процесі фінансування будівництва житлової нерухомості. Це означає, що цінність фінансування будівництва житлової нерухомості за кошти населення набагато вища, ніж залучення коштів з інших джерел, саме тому процес залучення коштів від населення держава повинна найбільш ретельного контролювати [72; 74]. Отже, держава має гарантувати громадянам, які вклали власні кошти в процес будівництва житлової нерухомості, вчасне отримання житла. Оскільки рівень життя населення є показником досягнутого рівня економічного розвитку країни, тому надалі, вживаючи вислів фінансування процесу будівництва житлової нерухомості, ми матимемо на увазі саме фінансування за кошти населення, тобто

інвесторів-фізичних осіб.

Соціально-економічні індикатори рівня життя населення можна розглядати як узагальнюючі, які відображують як сумарне споживання, так і можливості такого споживання, а також як відносні, що характеризують окремі сторони добробуту населення. В цьому контексті факт володіння житловою нерухомістю є одним із показників стабільної економіки країни та благополуччя її громадян.

До 2004 р. фінансування процесу будівництва житлової нерухомості здійснювалося різними способами: за допомогою ведення спільної діяльності, пайової участі, створення житлово-будівельних кооперативів, випуску різних видів цінних паперів, опціонів, інвестиційних договорів і тощо.

Відсутність єдиних маршрутів фінансування процесу будівництва житлової нерухомості викликало багато суперечок, що були пов'язані з відсутністю чіткого державного регулювання цього виду діяльності, упорядкування відносин між учасниками галузі будівництва житлової нерухомості, обліком діяльності учасників будівництва, що зумовлювало збільшення ризиків населення.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операції з нерухомістю», який було ухвалено 19 червня 2003 р. за № 978-IV зі змінами та доповненнями, чітко визначив маршрути залучення грошових коштів фізичних і юридичних осіб на будівництво житлової нерухомості.

Основними завданнями, які ставили законодавці в процесі та введення в дію Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операцій з нерухомістю», є:

- чітке визначення маршрутів можливого залучення коштів від юридичних та фізичних осіб на фінансування процесу будівництва житлової нерухомості;
- регулювання та контроль цього виду діяльності державою;
- з метою збільшення обсягів інвестицій надати можливість брати участь у фінансуванні процесу будівництва, а отже, отримання прибутку, іншим представникам фінансового ринку, які акумулюють грошові кошти (пенсійні фонди, страхові компанії);

- упорядкування взаємовідносин між забудовником і населенням, підвищивши рівень захисту останнього.

Упровадження цих маршрутів позитивно вплинуло на розвиток фінансового ринку України, оскільки правила гри за законом були чітко визначені державою. Однак після прийняття у 2003 р. вказаного закону галузь будівництва житлової нерухомості зіштовхнулася з такими проблемами:

- відсутність достатньої кількості нормативно-правових актів щодо регулювання діяльності залучення коштів у будівництво житлової нерухомості;
- ускладнення процедури отримання ліцензії щодо впровадження діяльності із залучення грошових коштів населення на фінансування будівництва житлової нерухомості;
- відсутність кваліфікованих спеціалістів щодо впровадження цього виду діяльності.

Ця невизначеність і невідповідність вплинули на обсяги будівельних робіт у країні 2004 р., які зменшилися на 9,3 % проти 2003 р. [153].

З метою упорядкування маршрутів залучення коштів населення у будівництво та підвищення контролю з боку держави Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» від 29 червня 2010 р. за № 2367-VI був визначений вичерпний перелік маршрутів щодо фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, а саме:

- фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- фонди операцій з нерухомістю (ФОН);
- інститути спільного інвестування (ІСІ);
- випуск цільових облігацій [128; 190].

Вищезазначені маршрути, які були запропоновані населенню для фінансування процесу будівництва житлової нерухомості, мають як переваги, так і недоліки. Методичні засади цих маршрутів відображенні у працях вітчизняних науковців, зокрема Л. А. Гавриш, О. В. Гончарука, Н. А. Доценко-Белоус,

В. І. Кравченко, К. В. Паливоди, І. Г. Чалого та інших [21; 31; 45; 46; 79; 110; 198]. Однак питання захисту прав населення державою під час використання зазначених маршрутів залучення коштів на будівництво житлової нерухомості потребує подальшого дослідження. Науковці та фахівці галузі будівництва житлової нерухомості до сьогодні основну увагу приділяли вивченню таким питанням, як дохідність будівництва для управляючих компаній, оподаткування цього виду діяльності й отримання коштів до державного бюджету, а соціальна складова залишається поза увагою.

Одним із найбільш розповсюджених маршрутів залучення коштів населення під час будівництва житлової нерухомості [11] вважається фонд фінансування будівництва, що являє собою спеціальний рахунок, куди населення вносить грошові кошти на спорудження конкретного (обраного інвестором-фізичною особою) будинку. Цими грошовими коштами управляє фінансова установа, яка є посередником між населенням і забудовником – управителем. Управитель укладає договір із забудовником, згідно з яким перераховує йому частинами або за потребою необхідні для спорудження об'єкта будівництва кошти, та одночасно здійснює контроль за їх використанням і за ходом будівництва [190]. Схематично принципи функціонування Фонду фінансування будівництва (ФФБ) (додаток Е, рис. Е.1):

1. Інвестор-фізична особа бере участь у фонді фінансування будівництва, вносить до ФФБ грошові кошти з метою отримання в майбутньому нерухомість (квартиру, авто-місце, офіс тощо).

2. Управитель керує коштами ФФБ, які знаходяться на окремому рахунку і за якими ведеться окремий облік і складається баланс. Управитель акумулює кошти у ФФБ і за необхідністю перераховує їх забудовнику для здійснення будівництва житлової нерухомості.

3. Забудовник організовує спорудження об'єкта будівництва і перераховує кошти підряднику (генпідряднику). Підрядник (генпідрядник) здійснює будівельні роботи самостійно або через підрядників і субпідрядників, унаслідок діяльності яких з'являється об'єкт житлового будівництва.

4. Забудовник здійснює процедури щодо введення об'єкта житлового будівництва в експлуатацію, тобто отримує на своє ім'я рішення відповідного виконавчого органу про затвердження акта (декларації) державної комісії про введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5. Забудовник на підставі отриманого переліку усіх інвесторів від управителя оформлює право власності на нерухомість на інвесторів, за якими вона закріплена.

6. По суті, забудовник роздає інвесторам-фізичним особам рішення відповідного органу про право власності на конкретні об'єкти інвестування. Це рішення є правовстановлюючим документом для реєстрації права власності на конкретну квартиру, авто-місце і т.п. в Державній реєстраційній службі України [190].

Держава також пропонує ще один альтернативний варіант залучення коштів від інвесторів-фізичних осіб для будівництва житлової нерухомості, запроваджений законодавством – це Фонд операцій з нерухомістю. Мета цього маршруту суттєво відрізняється від мети створення цього виду фонду. Фонд операцій з нерухомістю (ФОН) – це кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами. Основна мета придбання сертифікатів ФОН – отримання доходу за рахунок зростання цін на нерухомість, а не отримання нерухомості у власність [189]. Основні принципи функціонування маршруту залучення коштів за допомогою Фонду операцій з нерухомістю (ФОН) полягають у наступному (додаток Е, рис. Е.2):

1. Інвестор (власник сертифікатів ФОН) – це фізична або юридична особа, перераховує грошові кошти в ФОН шляхом придбання сертифікатів ФОН в управителя з метою отримання доходу від операцій з нерухомістю в майбутньому.

2. Управитель керує коштами ФОН, які знаходяться на окремому рахунку і за якими ведеться окремий баланс та облік. Управитель акумулює кошти в ФОН і в разі необхідності спрямовує їх на забудовника.

3. Забудовник організовує спорудження об'єкта будівництва і направляє

кошти на підрядника (генпідрядника). Підрядник (генпідрядник) проводить будівельні роботи самостійно або через підрядників.

4. Забудовник вводить в експлуатацію об'єкт будівництва, тобто отримує на своє ім'я рішення відповідного виконавчого органу про затвердження акта (декларації) держкомісії про введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5. Забудовник здійснює оформлення права власності на нерухомість на управителя як довірчого власника з відповідною позначкою про це.

6. Управитель здійснює операції з набутою нерухомістю (продаж, оренда та інші, що не заборонені законом) з метою отримання прибутку в інтересах власників сертифікатів ФОН.

7. Згідно з проспектом емісії управитель реалізує майно ФОНу перед погашенням сертифікатів ФОН і виплачує належний дохід власникам сертифікатів разом із їх номінальною вартістю [189].

Фінансування процесу будівництва через ФФБ и ФОН є найбільш привабливим маршрутом для інвесторів-фізичних осіб із погляду мінімізації власних ризиків. Однак, на перший погляд, цей маршрут є досить громіздким і звичайному інвестору-фізичній особі необхідно або звертатися за допомогою до спеціалістів з приводу цього питання і консультуватися, або витратити багато часу на підвищення свого рівня фінансової обізнаності.

З метою зниження ризиків інвесторів-фізичних осіб, які стали довірцями ФФБ і які бажають отримати житлову нерухомість, законодавець дозволив для фінансування процесу будівництва за рахунок залучених коштів використовувати новий маршрут ФФБ – ФОН (додаток Е, рис. Е.3). Загалом маршрут ФОН – ФФБ можна уявити таким чином:

1. Управитель створює ФФБ відповідно до вимог чинного законодавства: управитель затверджує правила ФФБ, укладає договір про організацію спорудження будівництва із забудовником, укладає договір іпотеки, договір уступки майнових прав і договір доручення із забудовником, визначає банк, у якому мають бути відкриті рахунки ФФБ, забудовника, підрядників і субпідрядників. У разі необхідності управитель та/або забудовник укладають

відповідні договори страхування зі страховою компанією. Довірителі, які бажають отримати у власність житлову нерухомість, фінансування спорудження якого буде здійснюватися через ФФБ на підставі договору про участь у ФФБ, перераховують грошові кошти управителю.

2. Спільний інвестор ФОН – цілісна спільність власників сертифікатів ФОН, від імені яких виступає управитель ФОН. Власники сертифікатів ФОН, які є спільними інвестором ФОН, не мають права власності на наперед визначені частки активів ФОН і не можуть самостійно розпоряджатися цими активами.

3. Управитель має право організувати ФОН для створення системи ФОН – ФФБ. Однак не всім інвесторам потрібна житлова нерухомість. Є інвестори, які мають наміри отримати дохід від зростання ціни на нерухомість по мірі її будівництва в межах визначеного ФФБ. Це страхові компанії, недержавні пенсійні фонди, банківські установи, інші комерційні організації, просто фізичні особи. Вищеперелічені інвестори купують сертифікати ФОН і становляться колективними інвесторами ФФБ.

Правовідносини ФОН – ФФБ виникають за умови, якщо ФОН і ФФБ мають одного управителя, і кошти такого ФОН мають спрямовуватися до ФФБ.

4. Після закінчення будівництва та введення об'єкта житлової нерухомості в експлуатацію забудовник передає право власності на об'єкти інвестування тим інвесторам-фізичним особам, які здійснювали фінансування об'єктів інвестування через ФФБ.

Право власності на об'єкти інвестування, які були профінансовані через спільного інвестора ФОН, забудовник оформлює на управителя, як довірчого власника з позначкою про це. Управитель у подальшому здійснює операції з цією нерухомістю (продаж, оренда та інше, що не заборонено законом) з метою отримання прибутку в інтересах власників сертифікатів ФОН. Згідно з проспектом емісії управитель реалізує майно ФОНу перед погашенням сертифікатів ФОН і виплачує дохід власникам сертифікатів ФОН разом із їх номінальною вартістю чи іншим чином відповідно до проспекту емісії.

З погляду ймовірності ризиків вищезазначена система ФФБ – ФОН

найбільше відповідає інтересам інвестора-фізичної особи – значно знижує його фінансові ризики. Покупцями сертифікатів ФОН, які є доходними цінними паперами, зазвичай, є інституційні інвестори – великі компанії, що зацікавлені в отриманні доходу від володіння цінними паперами: страхові компанії, недержавні пенсійні фонди та ін. Тобто процес будівництва в цьому випадку здійснюється не лише за рахунок грошових коштів фізичних осіб, а й за рахунок юридичних осіб. На нашу думку, ринок сертифікатів ФОН державі потрібно розвивати, оскільки це буде сприяти розвитку фінансового ринку України загалом.

Не менш популярним маршрутом фінансування процесу будівництва житлової нерухомості в Україні є купівля безвідсоткових (цільових) облігацій. Стаття 7 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» визначає, що цільові облігації – це цінні папери, виконання зобов'язань щодо яких дозволяється товарами та/або послугами відповідно до вимог, установлених умовами розміщення таких облігацій [146]. Іншими словами, маршрут фінансування у галузі будівництва полягає в тому, що забудовник випускає цільові облігації. Особи, що купили такі цінні папери, після настання терміну викупу (погашення) облігацій одержують право обміняти ці облігації на об'єкт інвестування (квартиру, нежитлове приміщення) (додаток Е, рис. Е.4).

Маршрут фінансування через купівлю цільових облігацій представимо наступним чином:

1. Забудовник здійснює емісію цільових облігацій на суму, яка дорівнює собівартості об'єкта будівництва.

2. З метою мінімізації свого прибутку забудовник передає облігації до венчурного фонду компанії з управління активами (КУА).

3. Інвестор-фізична особа, яка купує квартиру, укладає договір резервування квартири з забудовником (або договір інвестування квартири через облігації) та договір купівлі-продажу цінних паперів (облігацій) з КУА через банківську установу. Предмет договору купівлі-продажу цінних паперів є придбання пакета облігацій, який у подальшому в разі настання терміну погашення облігацій надає право інвестору-фізичній особі отримати обрану квартиру чи інший об'єкт

інвестування.

4. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію інвестор-фізична особа передає на погашення пакет облігацій і підписує акт приймання-передачі квартири [45; 46].

На наш погляд, цей маршрут є більш ризикованим для інвестора-фізичної особи, ніж попередні.

Заслуговує на увагу маршрут фінансування процесу будівництва з використанням інститутів спільного інвестування. Інститути спільного інвестування (ІСІ) – це можливість для інвестора вкладати свої заощадження з метою примноження. ІСІ – це інвестиційні фонди, в яких акумулюються кошти інвесторів для подальшого отримання прибутку через вкладення їх у цінні папери інших емітентів, корпоративні права та нерухомість [53].

В Україні, зазвичай, використовуються венчурні ІСІ. Це обумовлено тим, що вимоги держави до активів венчурного ІСІ є найбільш лояльними порівняно з іншими видами ІСІ. Управління ІСІ відповідно до чинного законодавства здійснює Компанія з управління активами (КУА).

Компанія з управління активами (КУА) – це юридична особа, яка здійснює професійну діяльність із управління активами інститутів спільного інвестування (ІСІ) на підставі ліцензії, яку видає Державна комісія з цінних паперів і фондового ринку, і не може поєднувати цю діяльність із іншими видами професійної діяльності на ринку цінних паперів [53; 134; 198].

Маршрут фінансування процесу будівництва житлової нерухомості інвесторами-фізичними особами за допомогою ІСІ виглядає таким чином (додаток Е, рис. Е.5):

1. Забудовник передає за цінами, що нижчі ринкових, майнові права на об'єкти інвестування в об'єкті будівництва до ІСІ. Така вартість має покрити витрати забудовника та забезпечити мінімальну рентабельність забудовника. Як варіант, можливий випуск забудовником облігацій, які передаються до ІСІ з метою мінімізації прибутку (цей варіант розглянутий вище).

2. Після купівлі майнових прав (облігацій) у забудовника КУА (ІСІ)

реалізовує вищезазначені майнові права (облігації) кінцевому інвестору-фізичній особі за ринковою ціною. Реалізація облігації кінцевому інвестору-фізичній особі здійснюється за допомогою банківської установи, яка є торговцем і зберігачем.

3. Після закінчення будівництва забудовник передає інвесторам-фізичним особам, які мають у власності майнові права на об'єкти інвестування в об'єкти будівництва, готові помешкання.

4. Інвесторам-фізичним особам, які вкладали грошові кошти в ІСІ не з метою отримання житлової нерухомості, а з метою отримання доходу, КУА після здійснення продажу всієї нерухомості, фінансування якої здійснювалося за рахунок ІСІ, виплачує грошові кошти.

Можна стверджувати, що ці маршрути мають як переваги так і певний ряд недоліків (додаток Е, табл. Е.1), тому потребують удосконалення, оскільки найбільший ризик для інвестора-фізичної особи у будь-якому маршруті – це банкрутство забудовника або управляючої компанії. В такому випадку інвестор-фізична особа залишається без заощаджених грошових коштів і без власної житлової нерухомості. Однак наявність регулятора у всіх зазначених маршрутах є вагомою перевагою. На основі саме такого підходу виявлено ряд особливостей маршрутів фінансування процесу будівництва житлової нерухомості (табл.2.5).

Представлені особливості маршрутів фінансування будівництва житлової нерухомості показують рівень державного регулювання кожного з них. Чітко досліджується вибіркоче державне регулювання, яке впливає на популяризацію маршрутів серед управляючих кампаній та забудовників. Підвищена увага у процесі створення житла з боку регулятора на сьогодні є недоліком для забудовника. Адже суворий контроль є підґрунтям для корупції, що визнано найбільшою проблемою національного господарства загалом. І навпаки, наявність державного регулятора у процесі створення житла є високим рівнем захисту населення, кошти якого залучаються у галузь будівництва житлової нерухомості від шахрайства. Протиріччя, яке виникло, і є основою для помилок державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Оцінка практики використання маршрутів фінансування процесу

будівництва житлової нерухомості показала, що потенціал закладений в цих інструментах повністю не використовується і не сприяє активізації розвитку та дієвості ринку нерухомості [120].

Таблиця 2.5

Особливості маршрутів фінансування процесу будівництва житлової нерухомості (розроблено автором на основі [11; 53; 189; 190; 198])

<i>Особливості маршруту</i>	<i>ФФБ</i>	<i>ФОН</i>	<i>ІСІ</i>	<i>Цільові облігації</i>	<i>Інші маршрути</i>
Нагляд регулятором за безпосереднім будівництвом житлової нерухомості	+	+	+	+	+
Нагляд регулятором за процесом фінансування будівництва житла	+	+	+	+	–
Передача майнових прав інвесторам на об'єкт житлового будівництва	+	+	–	–	–
Використання окремого рахунку цільового використання коштів фінансування будівництва житлової нерухомості	+	+	–	–	–
Формування резервного фонду залучених коштів на будівництво житлової нерухомості	+	+	–	–	–
Передача забудовником в іпотеку на користь інвесторів прав на об'єкт будівництва, земельну ділянку, проектну документацію	+	+	–	–	–
Здійснення інвесторами контролю використанням залучених коштів під час безпосереднього будівництва житла	+	+	–	–	–
Заборона відчуження або обтяження забудовником у будь-який спосіб об'єкту інвестування та майнових прав	+	+	–	–	–
Зміна забудовника у разі невиконання ним своїх зобов'язань щодо будівництва житлового об'єкта	+	+	–	–	–
Частка використання маршруту у процесі будівництва житлової нерухомості, %	36		4	32	28

ФФБ – фонд фінансування будівництва; ФОН – фонд операцій з нерухомості; ІСІ – інститут спільного інвестування.

Доцільність використання маршрутів фінансування процесу будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення, що визначені законодавством і мають державного регулятора, є запорукою виконання зобов'язань усіма учасниками процесу. Державний регулятор має змогу впливати на цей процес на всіх етапах будівництва житлової нерухомості, захищаючи при цьому інтереси

найбільш вразливих учасників процесу будівництва житлової нерухомості – населення, паралельно розвиваючи ринок фінансових послуг.

2.3. Оцінка ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості

Підвищення ефективності державної регуляторної політики є необхідною умовою забезпечення сталого розвитку національної економіки та підвищення добробуту населення України. Регуляторна політика має бути максимально корисною для суб'єктів господарювання, суспільства та держави [28; 29].

Економічну ефективність державного регулювання слід розуміти як забезпечення оптимальних умов функціонування суб'єктам господарської діяльності, коли за найменших затрат трудових, фінансових, матеріальних ресурсів вони можуть досягти найбільших результатів. На нашу думку, основними показниками ефективності регуляторної політики можна вважати збільшення обсягів будівництва житлової нерухомості та кількості реалізованої продукції, робіт, послуг пов'язаних галузей національного господарства [28].

Соціальна ефективність державного регулювання, на думку А. Д. Глушко, характеризується ступенем врахування інтересів громадян при впровадженні регуляторних заходів, рівнем збалансованості інтересів суб'єктів господарювання, суспільства і держави, а також рівнем збалансованості попиту та пропозиції товарів, робіт, послуг на ринку. Якщо завдяки впровадженню регуляторних заходів щодо поліпшення умов функціонування суб'єктів господарської діяльності зростає рівень задоволеності споживачів, то державна регуляторна політика є соціально ефективною [29].

Ефективність державного регулювання визначається цільовою спрямованістю дій регуляторних органів щодо забезпечення зростання валових показників на макrorівні та показників підприємств на мікрорівні в Україні та

дотримання рівноваги між соціальною та економічною ефективністю [10; 28].

Світова фінансова криза «оголила» проблеми галузі будівництва житлової нерухомості [49; 90; 91]. Існування житлових об'єктів незавершеного будівництва є прямим доказом неефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. Підрахунками наслідків виникнення житлових об'єктів незавершеного будівництва зайнялося Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. 2010 р. при цьому міністерстві була створена Міжвідомча комісія з підготовки пропозицій щодо вжиття невідкладних заходів із метою завершення спорудження проблемних об'єктів житлового будівництва. Однак до сьогодні так і не знайдено шляхів розв'язання проблем виникнення житлових об'єктів незавершеного будівництва.

Однією із перших спроб державних діячів подолати наслідки світової фінансової кризи галузі будівництва житлової нерухомості, цим самим підвищити ефективність державного регулювання, став законопроект № 8106 від 14.02.2011 р. «Про відшкодування фізичній особі (інвестору) майнової шкоди, завданої внаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла» [124].

Запропонований механізм стосується тільки тієї частини питання галузі будівництва житлової нерухомості як існування проблемних об'єктів незавершеного будівництва (додаток Ж, табл. Ж.1). Тобто держава, таким чином, може розв'язати економічні проблеми інвестора-фізичної особи. У разі появи нових проблемних будівельних об'єктів, цей механізм не спрацює. Також запропонований механізм захисту інвестора-фізичної особи порушує, на наш погляд, принцип соціальної справедливості.

Однак навіть у такому вигляді механізм так і не був прийнятий і запущений у дію. Цей законопроект охарактеризували як демагогічне гасло, необґрунтовану обіцянку. Офіційні причини, чому не був прийнятий цей законопроект, такі: відсутнє чітке визначення, хто саме має право на відшкодування; не визначений розмір відшкодування, відсутній чіткий механізм самого відшкодування та ін. Зазначені зауваження були лише формальні, оскільки залишається відкритим

головне питання – за рахунок яких коштів (джерел) слід здійснювати відшкодування. Враховуючи нинішню ситуацію з державним бюджетом країни, дефіцит якого становить 2,1 млрд грн, а на добудову проблемних об'єктів житлової нерухомості потрібно 65,9 млрд грн [42; 154] немає сенсу вести мову про можливість держави відшкодувати збитки всім, хто постраждав від недобросовісних забудовників.

Після відхилення зазначеного законопроекту проблеми галузі будівництва житлової нерухомості самі собою не вирішилися і є актуальними й сьогодні. Наступною спробою їх вирішити став запропонований механізм від Асоціації допомоги постраждалим інвесторам, який було презентовано на круглому столі «Як захиститись від афер у будівництві?» 17 червня 2013 р. у вигляді концепції реформування законодавства у сфері інвестування в будівництво житлової нерухомості. Запропонована концепція складається із шести основних пунктів, однак деякі із представлених нововведень у певній мірі реалізовані в маршрутах залучення коштів (додаток Е, табл. Е.1). Згадана концепція була розроблена практиками разом із інвесторами-фізичними особами, які зіштовхнулись із проблемою незавершеного будівництва об'єктів.

Однак вона має ряд недоліків (додаток Ж, табл. Ж.1), з якими також погодилися і члени Асоціації правників України, у яких виникло ряд запитань і зауважень відносно недосконалості та нечіткості запропонованого механізму розв'язання проблем в сфері інвестування у будівництво житлової нерухомості в Україні [92].

Отже, беручи до уваги вищезазначене, можемо зробити наступні узагальнення. Більша частина запропонованих нововведень уже існує в маршрутах залучення коштів фізичних і юридичних осіб відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми та управління при будівництві житла та операціях з нерухомістю». З метою заощадження бюджетних коштів і часу на впровадження запропонованих нововведень пропонуємо найдоцільніші з них внести до зазначеного Закону.

Очевидно, що на сьогодні питання удосконалення механізмів регулювання

галузі будівництва житлової нерухомості актуальне серед багатьох учасників процесу будівництва житлової нерухомості. Не залишилася осторонь також Конфедерація будівельників України, яка перейнялася проблемами не тільки будівництва житлової нерухомості, а й залученням коштів на будівництво житлової нерухомості. З огляду на зменшення обсягів будівництва житлової нерухомості в Україні, представники цього ринку вирішили об'єднатися і розпочати пошук способів розв'язання цієї проблеми. Так, 5 квітня 2011 р. на Всеукраїнському зборі будівельників Будівельна палата України, Українська будівельна асоціація (УБА) та «Всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів» одностайно проголосували за створення Конфедерації будівельників України, яка об'єднала понад 700 будівельних компаній і профільних об'єднань. Результатом такого об'єднання стало створення Концепції законопроекту про захист прав інвесторів у житловому будівництві. Основною метою представленого механізму є боротьба з існуючими житловими об'єктами незавершеного будівництва [106].

Концепція законопроекту про захист прав інвесторів у житловому будівництві Конфедерації будівельників України дещо нагадує концепцію Асоціації допомоги постраждалим інвесторам, тому переваги та недоліки можна зіставити з тими, що ми вже представили вище (додаток Ж, табл. Ж.1).

З огляду на вищесказане, ми бачимо спроби удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. На даний момент представлені спроби вибіркові та несистемні, що негативно впливає на ефективність державного регулювання.

Однак слід зазначити, що незважаючи на зусилля багатьох вчених і практиків, вироблення єдиної системи інтегральних показників оцінки ефективності державного регулювання економіки залишається науковою проблемою, що вимагає подальших досліджень з метою вироблення системних критеріїв і показників. Виходячи з того, що ефективність державного регулювання економіки складає багатовимірну сукупність, що включає безліч окремих і, в той же час, тісно взаємопов'язаних і взаємозалежних один від одного

процесів і явищ, при визначенні ефективності державного регулювання економіки використовується підхід із багатьох критеріїв. Найважливішими групами показників при цьому є наступні: загальний обсяг, розрахунки на душу населення і темпи зростання ВВП; галузева структура національної економіки (аналіз проводиться за галузевим ВВП, співвідношенню між матеріальним і нематеріальним виробництвом, питомою вагою наукомістких галузей, що забезпечують науково-технічний прогрес); виробництво основних видів продукції на душу населення (акцент робиться на здатність економіки держави задовольнити потреби в основних видах продукції, найбільш значущих для розвитку національної економіки, а також в задоволенні потреб населення в продуктах харчування, товарах тривалого користування і т.д.); рівень життя населення (для аналізу рівня життя використовуються показники: споживчий кошик, прожитковий мінімум, середня тривалість життя, рівень освіти населення, споживання на душу населення основних видів продуктів харчування, рівень кваліфікації трудових ресурсів, , забезпеченість житлом і ін.) [208].

Тому пропонуємо розробити методику оцінювання ефективності державного регулювання будівництва житлової нерухомості, яка дозволить визначити рівень ефективності державного регулювання соціального та економічного спрямування, а у подальшому розробити заходи щодо удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Щоб оцінити ефективність державного регулювання будівництва житлової нерухомості, необхідно підібрати статистичні показники, які б у повній мірі відображали тенденції в реалізації регуляторної політики. Потрібно врахувати досить великий набір показників, які всебічно відображатимуть ефективність державного регулювання соціального та економічного спрямування.

Авторська методика оцінювання ефективності державного регулювання соціального та економічного спрямування будівництва житлової нерухомості базується на порівнянні метрик оцінювання за певний період часу, де під метрикою розуміють кількісний вимір, який може бути інтерпретовано в

контексті ряду попередніх вимірювань або еквівалентних вимірів. Методика оцінювання ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості буде здійснюватися в п'ять етапів: (1) формування цілей державного регулювання, (2) визначення ключових показників, які використовуються для досягнення поставлених цілей, (3) розробка метрик ефективності у відповідності до цілей та ключових показників, (4) аналіз отриманих результатів, (5) визначення заходів удосконалення державного регулювання.

Із представлених п'яти етапів здійснення оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості формується система оцінювання ефективності державної регуляторної політики галузі будівництва житлової нерухомості (рис. 2.10).

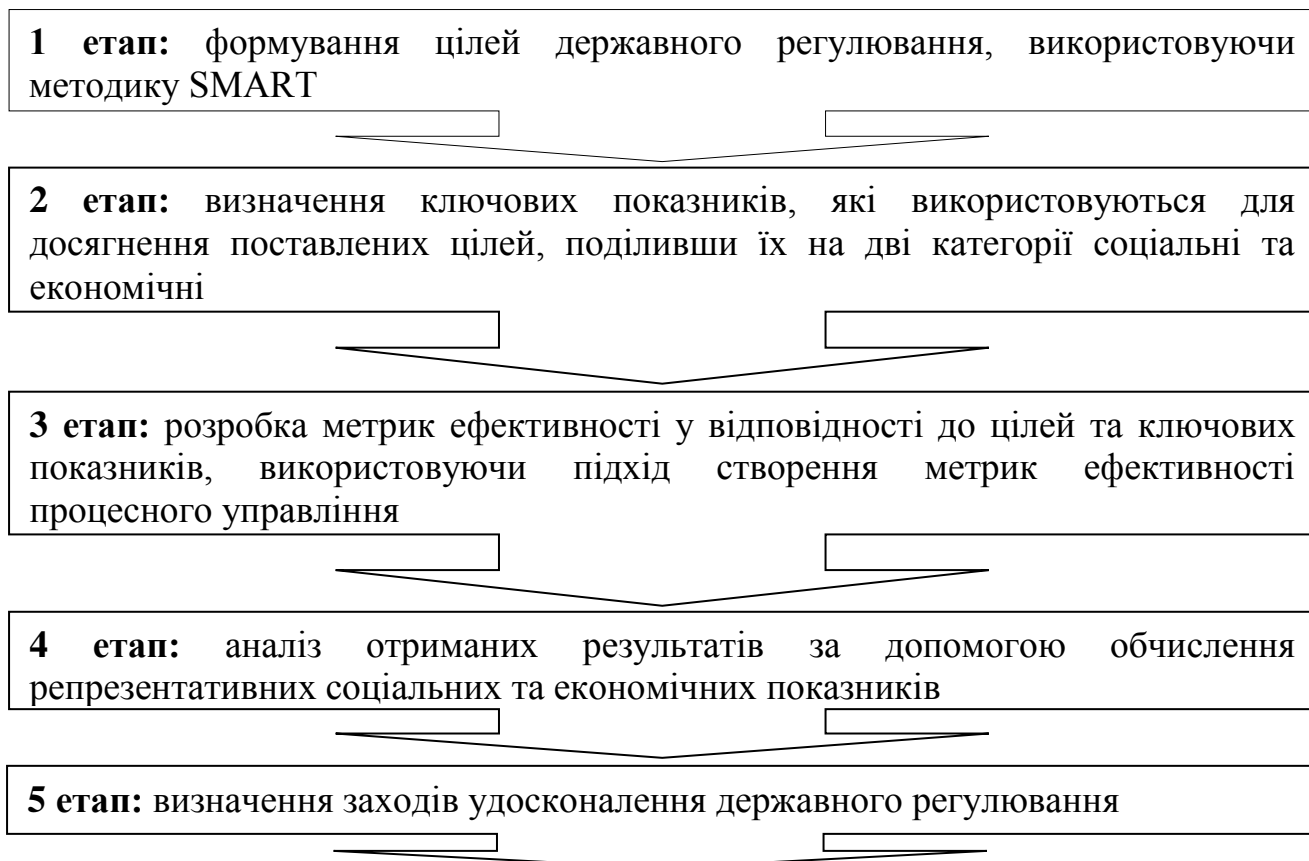


Рис. 2.10 Порядок оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблене автором)

На першому етапі оцінки ефективності необхідно сформулювати цілі державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. Для реалізації

цього етапу найкраще використати методику SMART, за якою дотримуються наступних принципів:

- конкретна (Specific), кожна мета повинна бути описана як чіткий, конкретний результат;
- вимірна (Measurable), мета повинна бути вимірної за допомогою конкретних індикаторів і стандартних процедур вимірювання;
- практично застосовна (Actionable), мета повинна бути невинуватливою, обґрунтованою, доведеною;
- значна (Relevant), мета повинна бути реалістичною, в принципі досяжною;
- своєчасна (Timely), мета повинна бути чітко визначена в часі, мають бути конкретні терміни (і контрольні точки) її досягнення [197].

Відповідно до представленої методики SMART аналізується політика державного регулювання будівництва житлової нерухомості.

На другому етапі доречно використання системи ключових показників ефективності. Ключові показники ефективності (англ. Key Performance Indicators, KPI) – фінансова та нефінансова система оцінки, яка допомагає визначити досягнення цілей. Ключові показники є частиною системи збалансованих показників (Balanced Scorecard), в якій встановлюються причинно-наслідкові зв'язки між метою і показниками для того, щоб бачити залежність одних показників (результатів діяльності) від інших [197]. На наше переконання основу метрик ефективності державного регулювання може утворювати збалансована система показників (BSC), методологія якої розроблена Д. Нортон і Р. Капланом [64]. Вихідною ідеєю у розробці BSC є гіпотеза про взаємозалежність та взаємообумовленість цілей, оціночних показників, їх цільових значень, а також заходів та ініціатив. Саме тому на третьому етапі після визначення ключових показників формуємо перелік метрик ефективності державного регулювання будівництва житлової нерухомості, які будуються за наступними атрибутами: назва метрики; опис, що вимірюється; як проводиться вимір метрики; як часто виконується цей вимір; як розраховуються порогові значення; діапазон значень,

що вважаються нормальними для метрики; найкращі можливі значення метрики; одиниці виміру (додаток Ж, табл. Ж.2). Тобто метрика це набір ключових показників, які використовуються для відстеження та діагностики результатів будь-якого процесу і подальшого прийняття на їх основі управлінських рішень. Підхід використання метрик ефективності є найкращою практикою процесного управління [212].

Четвертим етапом є аналіз ключових показників за побудованими метриками ефективності державного регулювання та як заключний, п'ятий етап, це визначення заходів підвищення ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Розрахуємо ефективність державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості за запропонованою нами авторською методикою. По-перше, у відповідності до методики SMART, паритетність соціальних та економічних показників галузі будівництва житлової нерухомості окреслюємо, як ціль державного регулювання за затвердженою політикою державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. По-друге, після чого формуємо перелік показників галузі будівництва житлової нерухомості, поділивши їх за двома категоріями: соціальні та економічні (додаток Д, табл. Д.4).

Найбільш репрезентативним в соціальній категорії є індекс доступності житлової нерухомості, для розрахунку якого використовується формула за методою ООН-ХАБІТАТ:

$$ІДЖ = \frac{С}{Д}, \quad (2.1)$$

де *ІДЖ* – індекс доступності житлової нерухомості;

С – середня вартість житлової нерухомості, грн;

Д – середній дохід домогосподарства, що складається з однієї людини [164].

Відповідно до поданої формули розраховано індекс доступності житлової

нерухомості в період з 2003 по 2015 рр (додаток Ж, табл.Ж.3). Результати обчислень індексів свідчать, що найменш доступним для населення житлова нерухомість була в 2007 році. В період з 2008 по 2014 роки показник зменшився майже вдвічі (табл. 2.6). Однак в 2015 році показник почав збільшуватися і становить майже дев'ять з половиною років.

Таблиця 2.6

Індекс доступності житлової нерухомості в Україні, 2003 – 2015 рр.

(розраховано автором)

<i>Рік</i>	<i>Індекс доступності житлової нерухомості</i>
2003	8,70
2004	10,86
2005	9,23
2006	12,29
2007	16,09
2008	14,65
2009	11,06
2010	10,85
2011	9,84
2012	9,59
2013	9,40
2014	8,82
2015	9,43

Позитивна динаміка індексу доступності житлової нерухомості можлива із-за зменшення вартості житлової нерухомості та/або збільшення доходу домогосподарства. За офіційними статистичними даними, дохід одного домогосподарства в період з 2008 по 2014 роки зріс на 27%, при цьому середня вартість житлової нерухомості знизилася на 32%. Саме це дало поштовх до зменшення індексу доступності житлової нерухомості в досліджуваній період.

Найбільш репрезентативним в економічній категорії є індекс частки галузі будівництва у ВВП країни в період з 2003 по 2015 рр (додаток Ж, табл.Ж.4), який розраховуємо за формулою:

$$ЧГБ = \frac{(ЧГБ \cdot 100\%)}{ВВП}, \quad (2.2)$$

де *ЧГБ* – валова додана вартість галузі будівництва.

Відповідно до поданої формули вираховано частку будівельної галузі у ВВП країни в період з 2003 по 2015 рр. Результати обчислень індексів свідчать про збільшення частки будівельної галузі у ВВП України до 2007 року, після чого почався спад, який триває до сьогодні (табл. 2.7).

Таблиця 2.7

Частка будівельної галузі у ВВП, Україна, 2003 – 2015 рр. (розраховано автором)

<i>Рік</i>	<i>Частка галузі будівництво у ВВП, %</i>
2003	3,90
2004	4,20
2005	3,70
2006	3,90
2007	4,20
2008	3,10
2009	2,40
2010	3,00
2011	2,90
2012	2,70
2013	2,52
2014	2,23
2015	1,83

Перший негативний вплив у будівельній галузі відбувся під час настання світової фінансової кризи у 2008 році. Забудовники намагалися подолати негативні наслідки, зменшуючи ціни на житлову нерухомість, а держава – удосконалюючи державне регулювання безпосереднього процесу будівництва житлової нерухомості. Зазначені заходи допомогли втримати індекс частки будівельної галузі у ВВП на рівні 3% на протязі трьох років. Однак події, що сталися в країні в 2013 році внесли свої корективи, після чого знову спостерігається спад.

Обчисливши індекс доступності житлової нерухомості та індекс частки галузі будівництва у ВВП, ми визначили спрямованість державного регулювання будівництва житлової нерухомості (додаток Ж, табл. Ж.5) для

математичного обґрунтування їх залежності застосовувавши метод кореляційного аналізу. У найпростішому випадку вивчається зв'язок між двома показниками, один з яких розглядається як залежний показник – факторна ознака (x), яка у нашому випадку – економічний показник, а інший – як залежна величина, результативна ознака (y) – соціальний показник. У заданому вигляді функція описується формулою $y=f(x)$. Для оцінки зв'язку між двома показниками залежною (y) і незалежною (x) було використано коефіцієнт кореляції, який розраховуємо за формулою:

$$R = \frac{\sum (x - X)(y - Y)}{\sqrt{\sum (x - X)^2 (y - Y)^2}}, \quad (2.3)$$

де r_{xy} – значення парного коефіцієнта кореляції;

x, y – факторна та результативна ознаки;

X, Y – середні значення факторної та результативної ознаки.

Відповідно до запропонованої формули кореляції обчислення показників використано автоматизовану функцію в Microsoft Excel – «КОРРЕЛ» з наступними характеристиками: КОРРЕЛ (масив 1; масив 2), де: масив 1 – діапазон даних для першої змінної; масив 2 – діапазон даних для другої змінної (додаток Ж, рис. Ж.1).

Для обчислення коефіцієнтів кореляції за запропонованими показниками використано наступну шкалу, де $R^{r_{xy}} \geq 0,8$ – сильний кореляційний зв'язок; $0,4 \leq R^{r_{xy}} < 0,8$ – кореляційний зв'язок наявний; $R^{r_{xy}} < 0,4$ – кореляційний зв'язок відсутній.

За результатами побудовано таблицю показників, що використовувалися під час обчислення (табл. 2.8). Із обчислень індексів спостерігається наявний кореляційний зв'язок між соціальними та економічними показниками галузі будівництва житлової нерухомості.

Для дослідження спрямованості державного регулювання будівництва

житлової нерухомості побудовано загальну діаграму раніше обчислених показників: доступності житлової нерухомості та частки галузі будівництва у ВВП країни (рис. 2.11). Так як числове збільшення показника доступності житлової нерухомості є негативним явищем, а його зменшення навпаки позитивним, ми розмістимо його нижче осі Y, з мінусовим значенням.

Таблиця 2.8

Коефіцієнти кореляції показників галузі будівництва житлової нерухомості (розроблене автором)

<i>Досліджувана пара показників</i>	<i>Показник</i>	<i>Коефіцієнт кореляції</i>	<i>Значення показника</i>
1	Загальні доходи на одне домогосподарство	0,92	сильний кореляційний зв'язок
	Ціна однокімнатної квартири		
2	Загальна кількість прийнятої в експлуатацію житлової нерухомості	0,89	сильний кореляційний зв'язок
	Загальна сума вартості прийнятих в експлуатацію житлової нерухомості		
3	Індекс обсягу виконання будівельних робіт	0,95	сильний кореляційний зв'язок
	ВВП		
4	Індекс доступності житлової нерухомості	0,64	кореляційний зв'язок наявний
	Частка галузі будівництва у ВВП, %		

Відповідно до спрямованості державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості висновок наступний:

1) збільшення державної підтримки галузі будівництва житлової нерухомості (2003–2007 рр.) призводить до негативного впливу на соціальну складову галузі будівництва житлової нерухомості (рис. 2.11).

2) збільшення державного регулювання соціальної складової галузі будівництва житлової нерухомості (2007–2009 рр.) призводить до негативного впливу на економічну складову (рис. 2.11).

Раніше ми стверджували, що ефективність державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості залежить від рівноцінного сприйняття економічної та соціальної властивостей житлової нерухомості. Отже щоб дослідити чи дотримується рівновага між зазначеними властивостями необхідно

визначити співвідношення між індексом доступності житлової нерухомості та показником частки галузі будівництва у ВВП та виразити його через індикатора спрямованості державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (додаток Ж, табл.Ж.5).



Рис. 2.11 Спрямованість державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблено автором)

Для репрезентативного аналізу доцільно розглядати динаміку індикатора спрямованості державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості одночасно з індексами доступності житлової нерухомості та часткою галузі будівництва у ВВП (рис. 2.12).

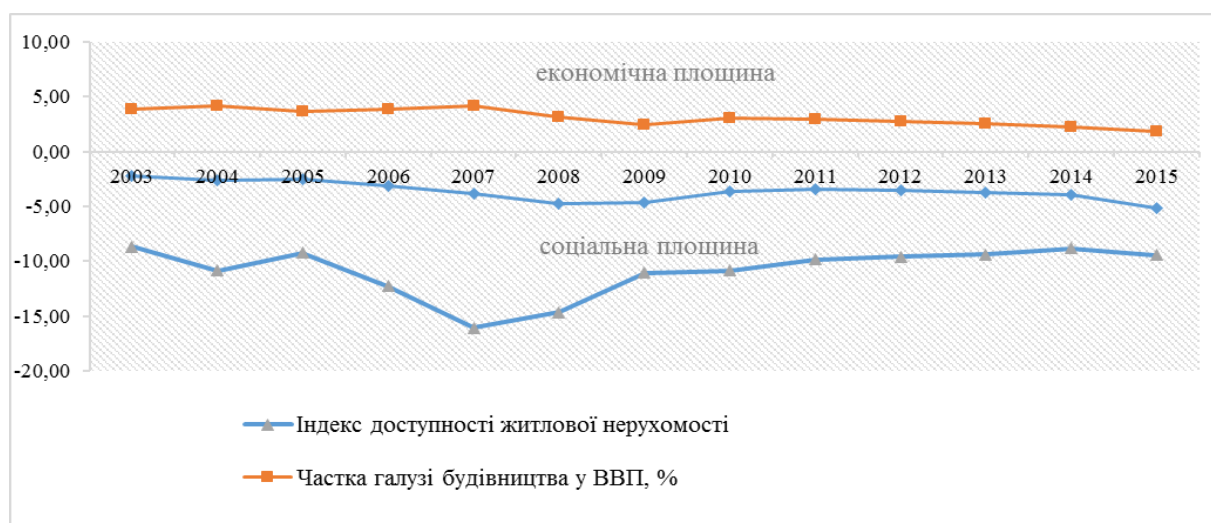


Рис. 2.12 Індикатор спрямованості державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблено автором)

Дані, які вище вісі ординат, Y – економічна площина, дані нижче – соціальна. Наближеність індикатора спрямованості державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості або до соціального або до економічного показника, які були вибрані для обчислення, характеризують відсутність рівноваги у політиці державного регулювання між соціальною та економічною складовою житлової нерухомості. Однак дотримання рівноваги між цими двома складовими є головною умовою соціально-економічного розвитку держави.

Використовуючи метрики ефективності державного регулювання будівництва житлової нерухомості (додаток Ж, табл. Ж.6) можемо зробити наступний висновок про наявний рівень ефективності державного регулювання:

1. За соціальними метриками – крива доступності житла постійно змінює свій напрямок і не намагається розвиватися синхронно з будівельною галуззю, що свідчить про нерівноцінне сприйняття соціальної та економічної властивості житлової нерухомості під час державного регулювання будівництва житлової нерухомості. Крім того, рівень забезпечення житлом в Україні низький у порівнянні з розвинутими країнами, однак індекс доступності житлової нерухомості зменшився у два рази порівняно з 2008 роком. Черга населення, що очікує на соціальне житло зменшується. Однак це відбувається не за рахунок забезпечення необхідною кількістю соціального житла, а за рахунок посилення вимог до тих хто його очікує, що свідчить про низьку ефективність державного регулювання.

2. За економічними метриками – через політично-економічні події 2013 – 2014 рр. частка середнього класу зменшується. З чого можна зробити висновок, що держава не досліджує варіанти залучення середнього класу до вирішення житлового питання. Показник розвитку будівництва житлової нерухомості і суміжних галузей збільшується але не великими темпами. За останні роки відбулися суттєві зміни державного регулювання у галузі будівництва, що позитивно вплинуло на національне господарство в цілому. За статистичними даними основний фонд країни збільшується, але не великими темпами. На

фінансовому ринку спостерігається не ефективне, вибіркове державне регулювання всіх учасників галузі будівництва житлової нерухомості, що негативно впливає на його розвиток.

Якщо поєднати раніше представлені нами етапи здійснення оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової

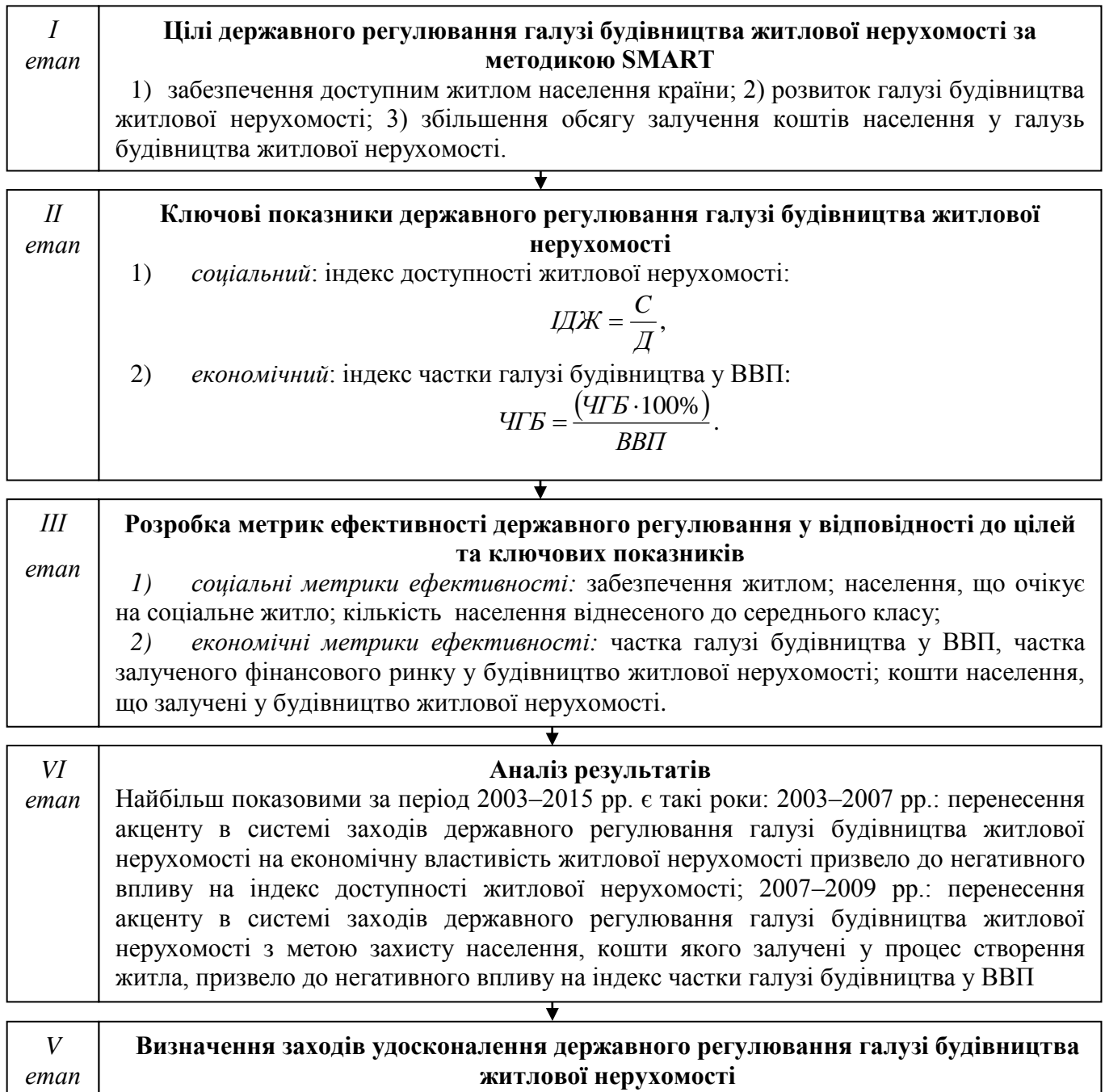


Рис. 2.13. Система оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблено автором)

Представлена система оцінки ефективності державного регулювання, а саме – спостереження за соціальними та економічними показниками галузі будівництва житлової нерухомості в розрізі місяця, кварталу чи року та аналіз отриманих даних за метриками ефективності державного регулювання можна напрацьовувати необхідні управлінські рішення, щоб вчасно реагувати на будь-які зміни галузі будівництва житлової нерухомості, це дає змогу оцінити ефективність регуляторних дій держави з огляду системного підходу.

Висновки до розділу 2

1. У ході проведення аналізу соціально-економічних детермінант і сучасного стану галузі будівництва житлової нерухомості було встановлено, що перехід державної функції забезпечення громадян житлом до приватного сектора призвів до швидкого формування ринкових відносин в галузі будівництва житлової нерухомості. Завдяки чому стало можливим дослідити періодичність розвитку галузі будівництва житлової нерухомості та взаємопов'язаність між національним господарством, будівництвом житлової нерухомості та населенням країни.

2. Дослідивши сучасний стан галузі будівництва житлової нерухомості встановлено, що в країні дуже велика проблема з наявним житлом і потреби в житлі будуть тільки зростати. Економічне становище нашої країни в даний час не дозволяє здійснювати фінансування будівництва житлової нерухомості за рахунок бюджету, однак і приватні інвестори – юридичні особи не мають бажання вкладати гроші у будівництво житла. Обґрунтовано, що на даний час тільки фізичні особи є реальним приватним інвестором не тільки будівництва житла, а й всієї економіки держави.

3. Джерела фінансування будівництва житлової нерухомості, що використовуються на сьогодні, а саме залучення коштів від населення, є найбільш привабливими з точки зору ефективності відтворення житлового фонду для держави, однак зазначені кошти найменш захищені державою. Вони паралельно

викликають підвищений інтерес і в управляючих компаній, збільшуючи ризик виникнення нових схем шахрайства.

4. У ході визначення оптимальних маршрутів фінансування будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення були визначені їх переваги та недоліки, що окреслило прогалини законодавства та ризики для населення, які притаманні кожному з маршрутів. Відповідний підхід дозволив довести необхідність державного втручання у процес фінансування будівництва житлової нерухомості.

5. Запропонована методика оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яка дозволяє побудувати узагальнену систему оцінки ефективності та визначати спрямованість державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Питання, розглянуті у розділі, знайшли відображення в опублікованих працях автора [166; 167; 168; 169; 175; 179; 180; 181; 219].

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

3.1. Залучення коштів населення як пріоритет державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості

Актуальність проблеми галузі будівництва житлової нерухомості, яка існує наразі, визнана усіма: населенням, управляючими компаніями, забудовниками, державою. За останній час відбулося багато зустрічей, круглих столів, де всі, хто переймається цією проблематикою, мали змогу озвучити труднощі, з якими доводиться стикатися, обговорювати з приводу пошуку ефективних способів їх подолання та узгодження подальших спільних дій щоб подолати негативні тенденції і їх наслідки.

Інноваційними, на наш погляд, є напрями, які дозволяють удосконалити маршрути залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості відповідно до такого сценарію розвитку:

1. на сьогодні держава має дієві маршрути щодо акумуляції коштів населення, щоб спрямувати їх у галузь будівництва житлової нерухомості – це ФФБ і ФОН, облігаційний маршрут. Ці маршрути, по-перше, вже регулює держава через повноваження Національної комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг, і Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку; по-друге, вже розроблені владою відповідні нормативно-правові акти;

2. залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості не стало масовим явищем. Наявні маршрути залучення коштів населення у процес будівництва житлової нерухомості однозначно потрібно вдосконалити, аби створити такі відповідні умови для найбільшого інвестора України, а саме

громадянина України, щоб його грошові кошти були направлені у галузь будівництва житлової нерухомості;

3. підвищення гарантій для інвесторів-фізичних осіб через зміну окремих умов, зокрема підвищення контролю використання коштів у процесі будівництва житлової нерухомості, цю місію доцільно доручити Національній комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг, і Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку;

4. сприяти інвесторам-фізичним особам використовувати розстрочку платежу, оренду з викупом із метою придбання квартири, а інвесторам-фізичним особам, які бажають отримувати прибуток від вкладених коштів у новобудову, – можливості отримувати доходи на вкладений капітал. Насамперед, це підвищення рівня захищеності інвесторів-фізичних осіб, надання преференцій щодо оподаткування доходу, отриманого від інвестування коштів інвестором-фізичною особою в житлове будівництво (наприклад, оподаткування відсотків, отриманих фізичними особами від розміщення коштів на депозитних рахунках – 15 %, а отриманих доходів від операцій із сертифікатами ФОН – 5 %);

5. запропонувати нові маршрути залучення коштів населення у житлове будівництво, зокрема через використання інвестиційних договорів, договорів пайової участі, заставних тощо розглядати виключно після визначення державного регулятора та затвердження ним прозорих відповідних правил такого залучення коштів;

6. залучення коштів населення можна здійснювати без втручання державного регулятора в рамках відповідних діючих норм і привал ведення господарської діяльності юридичними особами на території України.

Загальні основи залучення коштів у процес будівництва житлової нерухомості визначені Законом України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. № 1560-XII. У статті 4 вищезазначеного Закону сказано, що «фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування

будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами.» [133].

Діяльність із залучення коштів у процес будівництва житлової нерухомості через ФФБ і ФОН як об'єкт регулює держава відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [144], діяльність щодо залучення коштів на будівництво житлової нерухомості через інститути спільного інвестування та цільових облігацій – відповідно до Законів «Про цінні папери та фондовий ринок» [146] та «Про інститути спільного інвестування» [134].

Отже, законодавець чітко визначив коло об'єктів, суб'єктів і регуляторних органів під час здійснення діяльності із залученням коштів фізичних і юридичних осіб у процесі будівництва житлової нерухомості.

На сьогодні в Україні склалася ситуація, коли процес залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості відбувається не тільки за визначеними статтею 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» маршрутами [133] маршрутами, а і інший спосіб. Зокрема, компанія «Інтеграл Буд» залучає кошти через заставні: житловий комплекс (ЖК) «Паркові озера», ЖК «Яскравий», ЖК «Малахіт»; інші використовують договори купівлі-продажу майнових прав: ЖК «Міністерський», ЖК «Грюнвальд».

Згідно з даними дослідження методів продажу квартир на первинному ринку, проведеного «Українською торговельною гільдією», поширеність використовуваних маршрутів фінансування під час реалізації об'єктів житлової нерухомості в місті Києві розподілялася таким чином: 36 % – участь у фондах фінансування будівництва; 32 % – купівля цінних паперів; 10 % – купівля за попередньою домовленістю; 6 % – на підставі договору комісії; 4 % – спільна діяльність; 12 % – інші [11].

Використання вищезазначених маршрутів залучення коштів населення у

галузь будівництва житлової нерухомості, по-перше, порушує всю концепцію державного регулювання цього виду діяльності відповідно до європейських вимог через відсутність державного регулятора і нормативно-правових вимог до ведення такої діяльності; по-друге, населення дуже ризикує втратити власні кошти через низький рівень захищеності від свавілля та економічних прорахунків управляючих компаній і забудовників.

Масштаби цієї проблеми можна уявити при вибіркового спостереженні, метою якого є виявлення питомої ваги використання маршрутів залучення коштів у галузь будівництва житлової нерухомості, визначених у Законі України «Про інвестиційну діяльність», та ін. Вибірка в цьому контексті, найкраще репрезентує загальну ситуацію галузі будівництва житлової нерухомості. Об'єктом спостереження є житло, що будується. Генеральною сукупністю є саме те будівництво житлової нерухомості, під час якого залучають кошти населення.

За даними Державної служби статистики України, питома вага житлової нерухомості, прийнятого в експлуатацію у міських поселеннях упродовж 2012 – 2014 рр. становила біля 70 % загального обсягу, у сільській місцевості – 30 % (додаток 3, рис. 3.1). Із наведених даних зрозуміло, що перевага надається будівництву міській житловій нерухомості більш ніж у двічі. Саме тому пропонуємо для вибіркового спостереження враховувати показники будівництва багатоквартирних будинків в міських поселеннях. Доцільно проаналізувати обсяги введення в експлуатацію житлової нерухомості в регіонах (додаток 3, рис. 3.2), які свідчать, що найбільша питома вага будівництва житлової нерухомості припадає на Київ і Київську область. Отже, пропонуємо для визначення найпопулярніших маршрутів залучення коштів населення за вибірковою сукупністю обрати місто Київ і Київську область. На нашу думку, ситуація в цій області є найбільш показовою, і ми можемо спиратися на отримані дані для остаточних висновків (додаток 3, табл. 3.1).

Аналіз показує (додаток 3, табл. 3.1), що значна кількість житлових комплексів будується із порушенням вимог статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність». Забудовники залучають кошти у процес будівництва

житлової нерухомості від населення на підставі інвестиційних договорів, договорів купівлі-продажу майнових прав, нотаріально завірених попередніх договорів, продажу закладної тощо.

Така ситуація склалася через прогалини в чинному законодавстві. Причиною популярності використання вищезазначених маршрутів є відсутність державного контролю за їх використанням або не використання [44].

Результати спостереження застосування маршрутів залучення коштів населення у процес будівництва житлової нерухомості, дозволяє свідчити, що забудовники, користуючись відсутністю контролю з боку держави, досить часто вводять в оману населення. Документи, які використовуються в цих маршрутах, не надають інвестору-фізичній особі права на отримання житлової нерухомості у власність.

Через маршрути, які використовують сьогодні управляючі компанії та забудовники для залучення коштів у процес будівництва житлової нерухомості, крім визначених у Законі «Про інвестиційну діяльність» населення наражається на певні ризики, у наслідок чого стримуються темпи залучення коштів населення, а це, врешті-решт, не сприяє розв'язанню житлової проблеми і навіть більше – стратегічному розвитку всієї країни [38; 39].

Найефективніший інвестор будь-якої країни – це громадянин цієї країни. З метою ефективної реалізації вищезазначеної аргументації фінансування будівництва житлової нерухомості та об'єктів соціально-побутового призначення, на наш погляд, необхідно:

1. У разі потреби змінити існуючі нормативно-правові акти, що регулюють залучення коштів населення способами, визначеними Законом «Про інвестиційну діяльність», і запровадити нові, зокрема: внести пропозиції, які надавали Конфедерація будівельників України та Асоціація постраждалих інвесторів, щодо розробки положення про тимчасову адміністрацію управителів тощо.

2. З метою підвищення рівня конкуренції в галузі будівництва житлової нерухомості необхідно прийняти відповідний закон про надання можливості забудовникам працювати в легітимному полі та залучати кошти населення на

підставі інвестиційних договорів, договорів пайової участі та іншим способом, попередньо визначивши відповідного державного регулятора та розробивши відповідну систему ліцензування та контролю.

На наш погляд, державним регулятором цього напрямку може бути Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Після запровадження цієї пропозиції держава отримає ряд переваг, зокрема:

- введення ліцензування усіх без виключення компаній, які залучають кошти у галузь будівництва житлової нерухомості від населення, дозволить у повній мірі реалізовувати контрольну функцію держави;
- відбудеться поповнення державного бюджету за рахунок плати за відповідні ліцензії;
- статистична інформація про використання маршрутів залучення коштів у процесі будівництва житлової нерухомості в Україні буде більш достовірною;
- знизяться економічні ризики для громадян.

Запровадження обов'язкового контролю з боку держави в цьому випадку дасть право населенню впливати на забудовника – звертатися до визначеного державного контролюючого органу, який є гарантом захисту прав населення.

Для захисту права на житло населення, доцільно створити Державний реєстр об'єктів незавершеного будівництва, який обов'язково має бути публічним. Це дозволить безпосередньо будь-якому громадянину і державі більш ефективно контролювати процес спорудження житлової нерухомості, його фінансування та оперативно втручатися у разі виникнення кризових ситуацій.

Створення такого Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва дозволить уникнути подвійного продажу та можливості здійснення управляючою компанією або забудовником обтяження на проінвестовані частини об'єкта будівництва без згоди інвесторів.

Основні принципи функціонування маршрутів залучення коштів фінансування розглянемо на прикладі Фонду фінансування будівництва та цільових облігацій виглядають наступним чином. Законом України «Про

фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV установлюються загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів інвесторів – фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житлової нерухомості та особливості управління цими коштами під час використання фондів фінансування будівництва, а також правові засади й особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю.

Зокрема довіритель (інвестор – фізична, юридична особа) передає управителю кошти, а управитель натомість передає довірителю свідоцтво про участь у фонді фінансування будівництва – документ, що підтверджує участь довірителя у фонді фінансування будівництва. Об'єкт управління майном є довірчою власністю управителя [144].

Після того, як довіритель вніс кошти до ФФБ, управитель зобов'язаний закріпити за ним відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно зафіксувати відповідну інформацію в системі обліку прав вимоги довірителя в ФФБ. У свідоцтві зазначається така інформація: вид ФФБ, дані довірителя (у випадку фізичної особи: прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів); дата видачі свідоцтва; закріплений за довірителем об'єкт інвестування; запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік); сума коштів, переданих довірителем в управління управителю для зарахування до ФФБ; кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування; графік подальшого внесення довірителем коштів до ФФБ; витяг із договору про зобов'язання забудовника перед управителем, який діє в інтересах довіритель, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність довірителям об'єктів інвестування.

Фактично, конкретний об'єкт інвестування не обліковується за довірителем як об'єкт права власності, оскільки право власності на об'єкт інвестування

виникає лише з моменту реєстрації права власності в реєстрі права власності на нерухоме майно. Цей об'єкт інвестування обліковується лише як право вимоги. При цьому довіритель має право вимоги до управителя щодо передачі майнових прав на об'єкт інвестування після 100-відсоткової оплати об'єкта інвестування, що, в свою чергу, захищає цей об'єкт від обтяжень третіми сторонами. Також управитель обов'язково повинен звітувати довірителю про цільове використання коштів, залучених на будівництво об'єкта житлової нерухомості.

Маршрут використання цільових облігацій щодо залучення коштів у процесі будівництва житлової нерухомості передбачає випуск забудовником (емітентом) цінних паперів, які підтверджують зобов'язання забудовника після спливання визначеного терміну оплати за облігаціями, шляхом передачі забудовником особі, яка набуде у майбутньому житлове приміщення чи інше майно – квартиру, нежитлове приміщення, гаражного боксу тощо. Погашення облігацій можна здійснювати грошима або майном відповідно до умов розміщення облігацій [146]. Визначення конкретного майна та його закріплення за покупцем цільових облігацій згідно з чинним законодавством не обов'язкове.

Підкреслимо, що навіть такі маршрути залучення грошових коштів у галузь будівництва житлової нерухомості, які визначені в Законі «Про інвестиційну діяльність» мають певні недоліки. Наразі інвестор не має ніяких прав при застосуванні маршрутів щодо залучення коштів через інвестиційні договори, пайові договори, заставні, опціони тощо тому, що не існує системи контролю та певних гарантій через відсутність нормативно-правових положень, бо немає державного регулятора, який би розробив таку базу. В такій ситуації інвестор-фізична особа отримує лише права вимоги на об'єкт інвестування. Забудовник має можливість повторно продати один і той самий об'єкт інвестування, потім передати оплачений інвестором-фізичною особою об'єкт інвестування в іпотеку банківській установі з метою отримання кредиту. Отже, попри те, що інвестор-фізична особа в повному обсязі сплатила вартість певного об'єкту інвестування, право першочергової вимоги на цей об'єкт має банк. На жаль, такі ситуації трапляються на ринку будівництва житлової нерухомості, зокрема. житловий

комплекс «Нектарний», що знаходиться у Київській області (в місті Обухові), який буде з 2007 р. управляюча компанія ТОВ «Перша Українська індустріально-інвестиційна компанія». Інвестор-фізична особа за інвестиційним договором вклала кошти в будівництво, сплативши 100 % вартості майбутньої квартири. Після цього управляюча компанія ТОВ «Перша Українська індустріально-інвестиційна компанія» вирішила отримати валютний кредит у банку «Київ» і на підтвердження виконання своїх зобов'язань віддала у заставу майнові права на майбутні квартири, за які, зауважимо, раніше сплатили інвестори-фізичні особи. Після настання світової фінансової кризи 2008 р. будівництво житлового комплексу зупинилося. Через зміну курсів валют, управляюча компанія не змогла сплатити борг за валютним кредитом, унаслідок цього майнові права на заставні квартири перейшли до банку, як кредитора, а інвестори-фізичні особи в цій ситуації залишилися без очікуваних квартир і без власних грошових коштів.

Менше ризикує та частина населення, яка інвестує кошти, залучаючи іпотечний кредит, оскільки під час його оформлення майнові права на об'єкт інвестування одразу обтяжуються банком і заносяться до Реєстру державних іпотек і Єдиного реєстру заборони відчуження об'єктів нерухомого майна, що, в свою чергу, унеможлиблює обтяження вищезазначених майнових прав третіми особами. Однак маршрут фінансування придбання квартир із залученням іпотечного кредиту наразі занадто дорога, тому що значно здорожує вартість об'єкта інвестування для інвестора-фізичної особи, зокрема на суму відсотків за іпотечним кредитом.

На сьогодні цивільним законодавством визначений порядок набуття права власності на нерухоме майно. Лише після реєстрації об'єктів інвестування в органах реєстрації нерухомого майна особа набуває право власності на збудоване приміщення.

Відповідно до Цивільного Кодексу України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або

законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно, відповідно до закону, підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

До завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. У разі необхідності зазначена особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструє орган, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва [192].

Законом не визначені підстави виникнення у інвесторів-фізичних осіб прав власності на об'єкт незавершеного будівництва. Підставою, про яку йде мова, може бути договір відчуження такого об'єкта.

Порядок реєстрації об'єктів незавершеного будівництва врегульований лише Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [126]. У ньому зазначено, що для реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва до Державної реєстраційної служби України разом із заявою про реєстрацію прав власності слід подати документи, що посвідчують право на земельну ділянку, та дозвіл на виконання будівельних робіт, їх копії.

Фактично держава взагалі не захистила права тих осіб, які здійснювали фінансування об'єктів житлового будівництва, використовуючи інвестиційні та пайові договори. Наразі ця прогалина в законодавстві не дає жодних гарантій щодо перетворення прав вимоги інвесторів-фізичних осіб на право власності на об'єкт інвестування.

В умовах, коли величезна кількість будівництва об'єктів нерухомості призупинена, інвестори-фізичні особи фактично мають збудовані квартири, гаражі та інші об'єкти нерухомого майна, але не мають права власності на них. В

такому разі інвесторам-фізичним особам рекомендується через суд визнати за собою право власності на об'єкти нерухомості та вимагати відшкодування збитків за прострочення виконання зобов'язання управляючою компанією або забудовником, зокрема згідно з ч. 5 статті 10 Закону України «Про захист прав споживачів» [129].

Однак існує ще одна загроза: якщо забудовник першочергово оформить право власності на об'єкт незавершеного будівництва, то інвестори-фізичні особи не зможуть зареєструвати право власності на частку об'єкта інвестування, навіть маючи на руках постанову суду, оскільки в Державній реєстраційній службі України вже зареєстровано право власності на підставі про реєстрацію прав власності та документів, що посвідчують право на земельну ділянку, та дозвіл на виконання будівельних робіт управляючої компанії.

Тому створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва дадуть змогу запровадити повний державний контроль за:

- об'єктами незавершеного будівництва;
- фізичними особами, які беруть участь в інвестуванні та фінансуванні житлового будівництва;
- компаніями, які «створюють» у державі житлові об'єкти;
- використанням маршрутів залучення коштів у процесі будівництва житлової нерухомості.

Перевагами створення такого реєстру, на нашу думку, є:

- захист майнових прав інвесторів-фізичних осіб від повторного продажу одного об'єкта житлового будівництва декільком особам;
- заборона застави об'єкта інвестування третіми особами без дозволу інвестора-фізичної особи;
- облік і контроль за усіма об'єктами незавершеного будівництва в країні та строками їх будівництва;
- облік і контроль за процесом оподаткування залучених коштів від інвесторів-фізичних осіб у галузі будівництва житлової нерухомості;
- облік і контроль за усіма компаніями, які займаються створенням житла

в країні;

- визначення найзручніших і найпопулярніших маршрутів залучення коштів у галузі будівництва житлової нерухомості.

Третя пропозиція, яка допоможе повноцінно захищати права інвесторів-фізичних осіб у галузі будівництва житлової нерухомості, – це упровадження заборони на залучення коштів населення на підведення необхідних комунікацій перед початком процесу будівництва об'єкта житлової нерухомості.

Досить розповсюдженою є ситуація, коли процес будівництва житлового об'єкта повністю закінчене, а здати в експлуатацію забудовник не може через проблеми із підключенням до місцевих комунікацій. Найбільш поширені причини затримання здачі в експлуатацію житлової нерухомості:

- помилки у проектуванні, недоліки геологічних вишукувань;
- прорахунки у фінансуванні об'єкта будівництва;
- фінансово-кон'юнктурні проблеми на ринку будівництва.

Щоб уникнути подібних проблем під час підключення готового об'єкта житлової нерухомості до місцевих комунікацій, пропонуємо заборонити забудовникам і управляючим компаніям залучати кошти в процес будівництва житлового об'єкта до моменту облаштування та підведення місцевих комунікацій до будівельного майданчика. На сьогодні процес будівництва житлового об'єкта здійснюється відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій», а початок будівництва об'єкта житлової нерухомості регламентується згідно з Порядком надання дозволу на виконання будівельних робіт, за яким етап підключення об'єкта житлової нерухомості до місцевих комунікацій на сьогодні конкретно не зафіксований. Пропонуємо підведення місцевих комунікацій здійснювати безпосередньо за кошти забудовника та перед початком процесу будівництва житлового об'єкта. Щоб урегулювати цей вид діяльності необхідно внести зміни у законодавство, зокрема прийнявши новий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо інвестування у будівництво житла», який повинен: заборонити залучення коштів фізичних і юридичних осіб на будівництво житлової нерухомості до початку будівельних

робіт і підведення необхідних інженерних мереж до об'єкта будівництва.

Таке удосконалення процесу будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення дасть змогу застерегти останніх від проблем під час здачі житлового об'єкта та уникнути форс-мажорного збільшення вартості проекту на завершальному етапі через прорахунки допущені на етапі підведення місцевих комунікацій.

Четверта пропозиція полягає у необхідності запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житлової нерухомості у Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України за ціною одного квадратного метра. Завдяки цьому можна буде уникнути прорахунків забудовників під час розрахунку собівартості проекту будівництва об'єкту нерухомості. Отже, кошти від інвесторів-фізичних осіб можна буде залучати виключно після атестації проекту.

Щоб упровадити зазначену інновацію, необхідно затвердити нормативно під час отримання дозвільної документації, що собівартість квадратного метра об'єкта будівництва не повинна бути меншою, ніж показник опосередкованої вартості будівництва, затверджений Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Показники опосередкованої вартості будівництва застосовуються при визначенні обсягів державних інвестицій, що спрямовуються у галузь будівництва житлової нерухомості, а також розміру пільгових кредитів, наданих окремим малозахищеним категоріям населення відповідно до законодавства. Однак цей показник можна використовувати і для закріплення нижньої межі собівартості житлового проекту будівництва. За останніми даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, показник опосередкованої вартості будівництва 1 м² житла в Україні станом на 1 січня 2014 р. становить 5,226 тис. грн. Це закріплено Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 369 від 03.08.2013 р. Проте цей показник може змінюватися відповідно до конкретного регіону країни (табл. 3.1).

Вартість будівництва 1 м² житла за регіонами України (розраховано станом на 1 січня 2014 р.) [140]

<i>Найменування регіонів, областей, міст</i>	<i>Вартість 1 квадратного метра загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.</i>	<i>Найменування регіонів, областей, міст</i>	<i>Вартість 1 квадратного метра загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.</i>
Україна	5226	Миколаївська	4984
Республіка Крим	5519	Одеська	5042
Вінницька	5011	Полтавська	4765
Волинська	5006	Рівненська	5304
Дніпропетровська	5051	Сумська	4844
Донецька	5453	Тернопільська	4848
Житомирська	4523	Харківська	5421
Закарпатська	4501	Херсонська	4731
Запорізька	5024	Хмельницька	5093
Івано-Франківська	4644	Черкаська	5097
Київська	5114	Чернівецька	4780
Кіровоградська	4477	Чернігівська	4885
Луганська	4982	м. Київ	6079
Львівська	5097	м. Севастополь	5436

Отже, показник опосередкованої вартості будівництва 1 м² житла на сьогодні визначається по регіонах. Це дає змогу встановлювати граничну собівартість проекту будівництва відповідно до конкретного рівня економічного розвитку кожного відповідного регіону.

Ця пропозиція дозволяє захистити інвестора-фізичну особу як від прорахунків забудовників, так і від шахрайських дій недобросовісних будівельних компаній, які, у свою чергу, використовують занижку ціну для приваблення інвестицій від населення.

П'ятою пропозицією щодо вдосконалення процесу будівництва житлової нерухомості є страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб. Певні

пропозиції з упровадження страхування містяться в концепції, розробленої Асоціацією допомоги постраждалим інвесторам. Погоджуючись з ідеєю впровадження страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб, внесемо деякі зауваження.

Запропонований варіант мінімізації ризиків населення базується на засадах добровільного та державного страхування, тобто управляюча компанія або забудовник самостійно приймають рішення щодо необхідності страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб. У разі, якщо управляюча компанія або забудовник вирішать не страхувати майнові інтереси, це може зробити (за бажанням) інвестор-фізична особа. Таке страхування планується здійснювати тільки у спеціалізованій державній страховій компанії. Як ми вже підкреслювали, новація у вигляді страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб є позитивним кроком у сфері захисту прав найменш захищених учасників процесу будівництва житлової нерухомості, однак запропонований варіант, на нашу думку, повинен враховувати інтереси усіх учасників зазначеного процесу. Наша пропозиція співзвучна з законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування майнових інтересів інвесторів під час фінансування об'єкта житлового будівництва», який розробила Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, його оприлюднено на офіційному сайті 15.07.2013 р. Механізм страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб у будівництві житлової нерухомості запропонований у цьому законопроекті, такий:

- за кожним об'єктом житлового будівництва управляюча компанія або забудовник зобов'язаний укласти з страховою компанією договір обов'язкового страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб під час будівництва житлової нерухомості;

- настання страхового випадку вважається неприйняття об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 12 місяців від запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, яка визначена в договорі між компанією управителем та інвестором-фізичною особою;

- вигодонабувачем за договором обов'язкового страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб під час фінансування об'єкта житлового будівництва є інвестор-фізична особа;
- сума, в межах якої страхова компанія зобов'язана провести страхові виплати, визначається вартістю будівництва об'єкта будівництва, визначеною у договорі між управляючою компанією та забудовником;
- страхова виплата, що здійснюється на користь управляючої компанії, зараховується на окремий рахунок для здійснення фінансування будівництва відповідного об'єкта будівництва житлової нерухомості. В цьому випадку управляюча компанія за рахунок отриманої страхової виплати фінансує заходи щодо закінчення будівництва відповідного об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію;
- страхова компанія, яка здійснила страхову виплату, має право зворотної вимоги (регресу) до винної сторони;
- додатково інвестори-фізичні особи мають право за свій рахунок застрахувати у добровільному порядку майнові чи немайнові ризики, пов'язані із будівництвом житлової нерухомості [125].

На нашу думку, для більш вдалого застосування механізму страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб, потребує певних коректив:

- вигодонабувачем за страховими виплатами має бути виключно компанія управитель як довірчий власник майна, що передано йому в управління. Відповідно до Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. за № 978-IV при ФФБ довірители бажають і повинні отримати житло, а не вкладені кошти. У разі, якщо вигодонабувачем у страховому випадку буде управляюча компанія, то він зможе використати отримане страхове відшкодування на добудову об'єкта будівництва у ФФБ. Отже, підвищується вірогідність отримання інвесторами-фізичними особами своїх квартир і успішного завершення функціонування ФФБ. Враховуючи той факт, що страхове відшкодування буде отримано на рахунок ФФБ, а не на господарський рахунок управляючої компанії, ці кошти не будуть

оподатковуватися, а в повному обсязі будуть спрямовані на виправлення недоліків об'єкту будівництва;

- введення об'єкта будівництва в експлуатацію є обов'язком забудовника в будь-якому випадку, тоді і термін відліку настання страхового випадку потрібно рахувати від терміну, який зазначений у договорі між забудовником та управляючою компанією.

Зазначені зауваження і зміни до законопроекту про страхування майнових інтересів населення у процесі будівництва житлової нерухомості були подані у вигляді листа з пропозиціями до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, і на сьогодні погоджені та визнані доцільними та прийнятними.

Аналізуючи події, що відбуваються нині у нашій країні, ми можемо спрогнозувати, що переселення великої кількості населення з Криму та східних областей країни ймовірно спровокує нову хвилю попиту на житлову нерухомість в Україні. Населення, інвестори-фізичні особи, віддають перевагу купівлі житла на етапі будівництва, оскільки це значно дешевше, ніж після його завершення. Саме ці два фактори можуть збільшити у близькому майбутньому інтерес до ринку будівництва житлової нерухомості.

Оскільки держава є гарантом забезпечення всіх прав і свобод, основним її обов'язком є створення безпечних умов залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості, що покладено в основу вибраного нами європейського шляху розвитку. Відповідно до цього держава повинна:

- охопити весь сегмент залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості;
- чітко визначити і закріпити права та обов'язки всіх учасників процесу будівництва житлової нерухомості;
- мінімізувати ризик здорожчання об'єкта житлового будівництва до його завершення.

Наведені напрями удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості допоможуть підвищити рівень фінансової

безпеки населення, кошти яких залучаються. В свою чергу, збільшення обсягів залучених коштів населення не тільки позитивно вплине на розвиток галузі будівництва житлової нерухомості та виробництва будівельних матеріалів, а й на економіку країни загалом. Оскільки, як ми зазначали раніше, галузь будівництва житлової нерухомості є мультиплікатором національного господарства.

3.2. Адаптивна модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва

Дослідження масштабів проблеми виникнення та існування житлових об'єктів незавершеного будівництва в Україні на сьогодні, як виявилось, є досить значимим, заручниками цієї ситуації є як населення, так і держава загалом. Для успішного вирішення проблеми, пропонуємо удосконалити існуючі та запровадження нової адаптивної моделі відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва.

Вищою інстанцією в галузі будівництва житлової нерухомості можна вважати Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, оскільки воно входить до системи органів виконавчої влади і є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної житлової політики і політики у сфері будівництва, архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства.

У разі виявлення проблемних об'єктів будівництва житлової нерухомості та з метою захисту прав населення, пропонуємо застосування такого державного заходу впливу як відсторонення керівництва забудовника та/або управляючої компанії, яка здійснює фінансування та контроль над проектом, від керування процесом будівництва житлової нерухомості та призначення тимчасової адміністрації, яка представляє тимчасову робочу групу з оптимальною

чисельністю не менше ніж три особи, зокрема: дві особи – це практики-фахівці галузі будівництва житлової нерухомості, які мають відповідні сертифікати, та одна особа – представник відповідного регулятора процесу фінансування. Така група створюється на термін, що визначається нормативно-правовим актом відповідного регулятора, але не більш ніж один рік, її має очолювати керівник тимчасової адміністрації, якого, у свою чергу, призначає той самий відповідний регулятор.

Основною метою введення тимчасової адміністрації є організація виконання управляючою компанією та забудовником зобов'язань перед її учасниками, клієнтами або третіми особами, усунення порушень чинного законодавства та запобігання створенню кризових явищ, що можуть призвести до невиконання прийнятих управляючою компанією та забудовником зобов'язань і, відповідно, відновлення будівництва об'єкта житлової нерухомості з метою отримання інвесторами-фізичними особами житла в цьому об'єкті.

Надання відповідних прав і обов'язків тимчасовій адміністрації значно зменшить ризики щодо невиконання нею, покладених відповідним регулятором, завдань.

Тимчасову адміністрацію доцільно призначати у разі, якщо:

- будівельні роботи на об'єкті не проводяться вже більше ніж 1 рік, і будівельний майданчик не законсервований і не охороняється;
- забудовник або управляюча компанія має грошові зобов'язання перед банками або іншими крупними кредиторами та не виконує їх належним чином більше ніж 1 рік [70];
- до керівників забудовника або управляючої компанії винесено обвинувальний вирок у кримінальній справі;
- рахунки забудовника чи управляючої компанії арештовані кредиторами, розмір яких дорівнює бюджету проекту, або щодо них порушено справу про банкрутство [70];
- керівництво забудовника або управляючої компанії відмовляється надати інвесторам-фізичним особам можливість провести «аудит» діяльності або

надати для вивчення фінансові документи забудовника, чи надати перелік інвесторів об'єкта та їх контакти;

- наявність інформації про права двох або більше осіб на один і той же об'єкт інвестування (подвійні продажі приміщень об'єкта) [70];
- на вимогу повернути кошти керівництво забудовника або управляючої компанії не повертає кошти протягом 6 місяців;
- управляюча компанія має численні порушення щодо подання звітності відповідному регулятору;
- в управляючій компанії призупинена чи відсутня відповідна ліцензія;
- управляюча компанія або забудовник допустили зменшення розміру регулятивного капіталу та/або інших нормативів функціонування;
- системне порушення управляючою компанією або забудовником законодавства, що регулює питання запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму [70];
- управляюча компанія або забудовник порушили вимоги законодавства щодо порядку подання та/або оприлюднення звітності, в тому числі подали відповідному регулятору та/або оприлюднили недостовірну звітність, що призвело до суттєвого викривлення показників фінансового стану [70];
- систематичне незабезпечення ефективності функціонування та/або адекватності системи управління ризиками, що створює загрозу інтересам учасникам.

Державне втручання під час виникнення житлового об'єкта незавершеного будівництва можливе відповідно до таких нормативних документів:

- Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2011 р. за № 633/2011, – за яким одним із основних завдань Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України є формування та забезпечення реалізації державної житлової політики;
- Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України

від 8.04.2011 р. за № 439/2011, – за яким інспекція забезпечує реалізацію державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю та контролю у сфері житлово-комунального господарства;

- Закону України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 р. за № 2121-III, – за яким Національний банк України має право призначити тимчасову адміністрацію банку у разі здійснення банком ризикової діяльності, що призвела або може призвести до втрати активів або доходів;

- Положення про особливості застосування заходів впливу у вигляді відсторонення керівництва від управління фінансовою установою та призначення тимчасової адміністрації від 27.03.2008 р. за № 416, – за яким, відповідно до пункту 1 частини першої ст. 28, частини другої ст. 40 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», підпункту 45 пункту 4 Положення про Державну комісію з регулювання ринків фінансових послуг України, затвердженого Указом Президента України, від 04.04.2003 р. за № 292, та з метою врегулювання особливостей застосування Національної комісії, що здійснює державне регулювання ринків фінансових послуг, заходів впливу у вигляді відсторонення керівництва від управління фінансовою установою та призначення тимчасової адміністрації Національної комісії, що здійснює державне регулювання ринків фінансових послуг;

- Закону України «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні» від 30.10.1996 р. за № 448/96-ВР державне регулювання ринку цінних паперів здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, одним із головних завдань якої є захист прав інвесторів шляхом застосування заходів із запобігання і припинення порушень законодавства на ринку цінних паперів, застосування санкцій за порушення законодавства у межах своїх повноважень.

Пропонуємо загальний алгоритм дій тимчасової адміністрації з відновлення фінансування процесу будівництва об'єкта житлової нерухомості та виконання зобов'язань управляючої компанії та забудовником перед учасниками, зокрема, перед інвесторами-фізичними особами, та іншими кредиторами:

1. Необхідно провести інвентаризацію фінансового стану управляючої компанії і забудовника на виявлення дебіторських та кредиторських зобов'язань, наявність вільних, непроданих приміщень в житловому об'єкті незавершеного будівництва, впевнитися у відсутності багаторазового продажу одних і тих самих приміщень об'єкта. Провести ревізію на об'єкті житлової нерухомості щодо дотримання будівельних норм і відповідності затвердженому генплану, визначити перелік виконаних будівельних робіт на об'єкті.

2. Виявивши всі недоліки у проекті будівництва об'єкта житлової нерухомості, необхідно розставити пріоритети серед напрямів вирішення: першочергово вирішують правові питання, далі фінансові, а тільки після цього розпочинають відновлювати будівництво.

3. Побудова планів і графіків відновлення будівництва: прогнозування вирішення правових питань у часі, пошук джерел додаткового фінансування, планування фінансових надходжень і їх відповідність етапам будівництва об'єкта житлової нерухомості, оптимізація затрат на добудову об'єкта житлової нерухомості.

4. Підписання нових угод з інвесторами щодо відновлення будівництва об'єкта житлової нерухомості на оновлених, узгоджених умовах: нові терміни введення в експлуатацію житлового будинку, змінений перелік робіт на об'єкті. Оновлення дозвільної та іншої необхідної документації на будівництво об'єкта житлової нерухомості.

5. Здійснення добудови об'єкта житлової нерухомості та подання щомісячних звітів до господарства відповідного регулятора про хід добудови об'єкта житлової нерухомості.

6. Аналіз роботи тимчасової адміністрації щодо добудови об'єкта житлової нерухомості, виявлення проблем, із якими зіштовхнулася тимчасова адміністрація під час відновлення будівництва. Розробка й подача звітів до відповідного регулятора про вдосконалення алгоритму дій тимчасової адміністрації у відновленні будівництва на об'єкті житлової нерухомості.

Спрогнозувати результати діяльності тимчасової адміністрації можливо

базуючись на досвіді тимчасових адміністрацій у банківській сфері України. Позитивним прикладом є ПАТ «Комерційний банк «Надра»», ПАТ «Акціонерний банк «Укргазбанк»» і ПАТ «Промінвестбанк». Слід зазначити, що ПАТ «Акціонерний банк «Укргазбанк»» рекапіталізовано за державні кошти, а ПАТ «Промінвестбанк» – за рахунок зовнішнього інвестора.

Тимчасова адміністрація є не стільки засобом забезпечення добудови об'єкта житлової нерухомості, скільки мірою відповідальності управляючих компаній і забудовників перед інвесторами-фізичними особами. На нашу думку, це дієвий механізм контролю та регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в Україні із високим ступенем захисту інвесторів-фізичних осіб.

Вважаємо, що процедура призначення тимчасової адміністрації повинна бути наступною:

1. Функції тимчасової адміністрації виконують особи, які призначаються відповідним регулятором на підставі нормативно-правових актів.

2. Рішення про відсторонення керівництва від управління управляючої компанії або забудовника призначення тимчасової адміністрації приймається відповідний регулятор і оформляється розпорядчим актом.

3. Тимчасова адміністрація розпочинає виконання своїх обов'язків негайно після прийняття рішення про її призначення.

4. Тимчасова адміністрація складається не менш ніж із 3 осіб і призначається відповідним регулятором. Одна особа – це державний службовець відповідного регулятора, дві інші – фахівці галузі.

5. До участі у тимчасовій адміністрації допускаються лише особи, які мають сертифікати щодо здійснення діяльності тимчасового адміністратора, професійні та моральні якості, бездоганну ділову репутацію, економічну чи юридичну освіту та досвід, необхідний для виконання обов'язків тимчасового адміністратора.

6. Відповідний регулятор, який використав своє право на призначення тимчасового адміністратора, має право у будь-який момент усунути тимчасового адміністратора від виконання своїх обов'язків у разі невідповідності його

діяльності чинному законодавству.

7. Будь-яка особа, яка перешкоджає здійсненню тимчасової адміністрації своїх повноважень, несе відповідальність згідно із законодавством України.

8. Оплата праці тимчасових адміністраторів, зокрема державних адміністраторів, здійснюється за кошти державного бюджету. Такий державний службовець на час виконання обов'язків тимчасового адміністратора вважається у відрядженні. Оплата праці залучених фахівців із галузі будівництва житлової нерухомості здійснюється за кошти управлінської компанії або забудовника згідно з договором.

Повноваження, завдання та функції тимчасової адміністрації:

- у своїй діяльності тимчасова адміністрація керується нормативно-правовими актами у сфері будівництва житлової нерухомості, фінансових послуг, цінних паперів, а також розпорядженням та установчими документами компаній – управляючої компанії;

- основним завданням тимчасової адміністрації є організація виконання зобов'язань управляючої компанії перед її учасниками, клієнтами або третіми особами, усунення порушень законодавства про фінансові послуги та запобігання створенню кризових явищ, що можуть призвести до невиконання прийнятих ними зобов'язань;

- тимчасовий адміністратор виконує організаційно-розпорядчі та інші функції, пов'язані з виконанням обов'язків керівника управляючої компанії (підписує накази про призначення, звільнення, переведення працівників управляючої компанії, підписує від імені управляючої компанії претензії до боржників, а також позови та заяви до суду тощо);

- керівник тимчасової адміністрації в межах своїх повноважень приймає рішення, затверджене на нарадах усіма членами тимчасової адміністрації;

- з дня призначення тимчасовий адміністратор зобов'язаний вжити заходів щодо забезпечення збереження активів і документації управляючої компанії, а саме: 1) не допустити винесення документації та матеріальних цінностей із приміщень управляючої компанії без дозволу тимчасового

адміністратора; 2) забезпечити безперервність роботи управляючої компанії; розглянути питання обмеження доступу до ключів на зовнішніх входах до приміщень управляючої компанії та до внутрішніх приміщень, у яких обробляються електронні документи, використовуються та зберігаються засоби захисту інформації, а також документи, інформація та обладнання, які можуть забезпечити доступ до активів управляючої компанії; 3) розглянути питання необхідності заміни/встановлення кодів доступу до комп'ютерів та інших засобів зв'язку управляючої компанії та надання допуску до них визначеним працівникам управляючої компанії; 4) вжити інших заходів, необхідних для забезпечення схоронності активів, майна і документації управляючої компанії;

- не пізніше, ніж через один місяць із дня призначення тимчасова адміністрація здійснює інвентаризацію активів, що належать управляючій компанії, у разі потреби – залучає аудитора;

- за результатами інвентаризації тимчасова адміністрація вживає заходів щодо врегулювання виявлених розбіжностей з відображенням операцій на рахунках бухгалтерського обліку;

- з метою оцінки фінансового стану управляючої компанії та визначення можливості стабілізації її діяльності, а також приведення її у відповідність до вимог законодавства тимчасова адміністрація перевіряє договірну, бухгалтерську, звітну, касову та канцелярську документацію, матеріали внутрішнього аудиту щодо діяльності управляючої компанії, зокрема: 1) переглядає умови всіх договорів оренди, за якими фінансова установа є орендодавцем (або орендарем), щодо потреби в них і прийнятності умов оренди; 2) забезпечує проведення оцінки вартості активів фінансової установи, зокрема активів її відокремлених підрозділів; 3) організовує в разі потреби перевірку діяльності управляючої компанії та забудовника, залучає зовнішній аудит; 4) визначає особу, відповідальну за ведення бухгалтерського обліку;

- після детальної оцінки фінансового стану управляючої компанії та забудовника тимчасовий адміністратор складає план роботи тимчасової адміністрації на період здійснення повноважень;

- план роботи тимчасової адміністрації повинен містити цільові показники, яких заплановано досягти за період застосування заходу впливу, та інші положення (показники) залежно від стану справ в управляючій компанії;
- протягом періоду повноважень тимчасової адміністрації управляюча компанія подає звітність у порядку, передбаченому законодавством;
- тимчасовий адміністратор у день одержання розпорядження повинен подати до банківських установ, у яких відкриті рахунки управляючої компанії, нотаріально засвідчену картку з зразками підписів керівника тимчасової адміністрації та особи, на яку покладено обов'язки з ведення бухгалтерського обліку.

Фінансовий контроль управляючої компанії повинна здійснювати тимчасова адміністрація. Основним завданням фінансового контролю має бути контроль за цільовим і ефективним використанням залучених коштів населення на будівництво житлової нерухомості, збереження основних засобів і товарно-матеріальних цінностей, контроль за станом розрахунків між усіма учасниками цього процесу, обліком і звітністю, а також попередження порушень фінансової дисципліни у галузі будівництва житлової нерухомості. Змістом фінансового контролю є забезпечення і додержання законів і фінансової дисципліни управляючою компанією.

Основними цілями оцінки цільового використання залучених коштів від населення у процесі будівництва житлової нерухомості, на наш погляд є:

- встановлення усіх джерел фінансування, проектно-кошторисної документації об'єкта будівництва;
- перевірка обсягів і стану фінансування будівництва, аналіз використання коштів за цільовим призначенням;
- аналіз договірних відносин між учасникам будівництва;
- перевірка правильності визначення вартості будівництва;
- визначення достовірності відображення в бухгалтерському обліку і звітності господарських операцій;
- аналіз правильності списання вартості будівельних матеріалів;

- проведення контрольних обмірів виконаних робіт з метою визначення відповідності їх фактичним обсягам.

Оцінку фінансового стану компанії-забудовника можливо проводити відповідно до методики М.Ф. Базася [5, с.354], що полягає у здійсненні ревізій витрачання бюджетних коштів на будівництві. Етапи проведення ревізії за вказаною методикою передбачають перевірку:

- забезпечення наявності технічної документації на проведення будівництва;
- стану розрахунків;
- контрактів, договорів;
- вартості будівництва;
- стану бухгалтерського обліку, правильності списання товарно-матеріальних цінностей;
- оформлення результатів перевірки (ревізії) [5].

Методика дозволяє виявити наявність або відсутність порушень у використанні управляючою компанією або забудовником залучених коштів населення в процес будівництва житлової нерухомості.

Усі особи, які входять до тимчасової адміністрації, крім прав і обов'язків несуть відповідальність за свої дії:

- особи, які входять до складу тимчасової адміністрації управляючої компанії, несуть відповідальність за збереження таємної та конфіденційної інформації про діяльність управляючої компанії;
- невиконання або неналежне виконання тимчасовим адміністратором своїх повноважень відповідно до нормативних актів України може бути підставою для припинення виконання ним обов'язків, анулювання сертифіката на право здійснення функцій тимчасової адміністрації управляючої компанії та притягнення до відповідальності згідно із законом.

Припинення діяльності тимчасової адміністрації управляючої компанії можливо, якщо:

- строк повноважень тимчасової адміністрації управляючої компанії не

може перевищувати одного року з дня її призначення. Однак даний термін може продовжуватися за рішенням відповідного регулятора;

- не пізніше ніж за 15 днів до закінчення строку своїх повноважень тимчасова адміністрація управляючої компанії має подати до відповідного регулятора звіт про виконання завдань;

- тимчасова адміністрація припиняє свою роботу після набрання чинності рішенням відповідного регулятора про дострокове припинення діяльності тимчасової адміністрації управляючої компанії або з огляду з закінчення терміну її діяльності;

- не пізніше ніж за 10 днів до закінчення строку повноважень тимчасової адміністрації управляючої компанії тимчасовий адміністратор надсилає письмові повідомлення про дату припинення повноважень тимчасової адміністрації управляючої компанії особам, які входять до складу її керівництва, яке було відсторонено від виконання своїх обов'язків на період діяльності тимчасової адміністрації управляючої компанії, та щодо яких не було прийнято рішення про звільнення (розірвання контракту), та/або особам з числа керівництва управляючої компанії, які були призначені після відсторонення керівництва та призначення тимчасової адміністрації;

- у разі прийняття відповідним регулятором рішення про дострокове припинення повноважень тимчасової адміністрації управляючої компанії, таке рішення не пізніше наступного робочого дня слід довести до відома осіб, які входять до складу керівництва управляючої компанії, що було відсторонено від виконання своїх обов'язків на період діяльності тимчасової адміністрації управляючої компанії, та щодо яких не було прийнято рішення про звільнення (розірвання контракту), та/або осіб з числа керівництва управляючої компанії, які були призначені після відсторонення керівництва та призначення тимчасової адміністрації, із зазначенням дати припинення повноважень тимчасової адміністрації управляючої компанії;

- особи, які входять до складу керівництва управляючої компанії установи, яке було відсторонено від виконання своїх обов'язків на період діяльності

тимчасової адміністрації управляючої компанії, та щодо яких не було прийнято рішення про звільнення (розірвання контракту), та/або особи з числа керівництва управляючої компанії, які були призначені після відсторонення керівництва та призначення тимчасової адміністрації, продовжують виконувати свої обов'язки з дня, наступного за днем припинення повноважень тимчасової адміністрації управляючої компанії.

Відповідний регулятор може вимагати від тимчасового адміністратора подання позачергових звітів про діяльність тимчасової адміністрації.

Після введення тимчасової адміністрації ми можемо спрогнозувати три варіанти розвитку ситуації з житловими об'єктами незавершеного будівництва:

1. Тимчасова адміністрація – інвестори-фізичні особи – забудовник.

Зупинка будівництва відбулася через некваліфіковане управління процесом будівництва житлової нерухомості. Відновлення будівництва можливе за кошти забудовника без залучення зовнішньої фінансової допомоги, або за рахунок незначних додаткових внесків від інвесторів-фізичних осіб, які вже придбали нерухомість у цьому об'єкті будівництва.

2. Тимчасова адміністрація – інвестори-фізичні особи – забудовник – новий інвестор.

Фінансово-кон'юнктурні проблеми галузі будівництва та суттєві прорахунки у фінансуванні об'єкта будівництва спричинили зупинку будівництва житлового об'єкта. Відновлення будівництва можливе лише за умови залучення значних додаткових коштів. Однак у забудовника додаткових коштів немає, а інвестор-фізична особа всі свої заощадження вже вклала у будівництво. Єдиним виходом із цієї ситуації є перепродаж об'єкта великому інвестору. Залучені кошти повертаються попереднім інвесторам-фізичним особам після продажу об'єкта будівництва новому інвестору.

3. Тимчасова адміністрація – інвестори-фізичні особи – забудовник – прокуратура.

У цьому варіанті будівництво було призупинено через шахрайські дії управляючої компанії або забудовника, кошти на добудову відсутні. Усі отримані

данні тимчасова адміністрація передає до відповідних державних органів для подальшої перевірки законності діяльності управляючої компанії або забудовника.

Кожне втручання держави у діяльність суб'єктів господарювання на її території повинно бути вмотивованим. Мотивом є отримання вільних квадратних метрів у новобудовах і віднесення їх до державного фонду житла та державної власності. Наприклад, щоб задовольнити потреби населення у соціальному житлі або задоволення потреби в приміщеннях для розміщення державних органів влади.

Тимчасова адміністрація є не стільки засобом забезпечення добудови об'єкта житлової нерухомості, скільки мірою відповідальності управляючої компанії та забудовників перед інвесторами-фізичними особами. Ми впевнені – це дієвий механізм контролю та регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні, який має високий ступінь захисту інвесторів-фізичних осіб.

З метою підтвердження нашої гіпотези та прогнозування результатів дії запропонованої адаптивної моделі відновлення фінансування будівництва у житлових об'єктах незавершеного будівництва представимо наступні економічні розрахунки.

За приклад беремо житловий багатоквартирний комплекс загальною площею 7752 м², з яких: житлові приміщення становлять 5739 м², вбудовані приміщення (магазин, басейн, фітнес-клуб, службове приміщення, технічне приміщення, машино-місце) – 2013 м². Розрахунок проводимо за трьома етапами в часі: етап планування проекту; будівництва; дії тимчасової адміністрації (додаток К, табл. К.1).

На етапі планування керівництво управляючої компанії закладало, відповідно до умов ринку, такі показники: ціна за 1 м² житлової нерухомості на етапі розриту котловану – 1000 у. о., кількість продажу – 500 м². На рівні будівництва шостого поверху ціну 1 м² збільшено до 1500 у. о., а планова кількість для продажу площі становить 1000 м². Після закінчення будівництва житлового об'єкта планувалася ціна за 1 м² 2000 у. о., запланований обсяг для

продажу – 4239 м². Планова загальна сума продажу житлової площі становить 10478000 у. о. Комерційна площа планувалася на продаж лише в обсязі паркомісць – 540 м² на суму 378000 у. о. Інші комерційні площі (магазин, фітнес-центр, басейн) керівництво управляючої компанії планувало у майбутньому здавати в оренду та отримувати дохід від такої оренди. Запланований загальний дохід від будівельного проекту становить 10856000 у. о. Балансовий прибуток – 3232667 у. о., чистий прибуток – 2553807 у. о. Планова рентабельність будівельного проекту – 37 %.

Економіку країни можна порівняти із живим організмом, який постійно змінюється. На будівництво житлового комплексу потрібен певний час і протягом цього часу можуть відбуватися різні події. Зауважимо, що на етапі планування у собівартість квадратного метра наших розрахунків, було закладено певну вартість робіт і матеріалів. Під час реалізації всього проекту ціна робіт і матеріалів може змінюватися. Зазвичай, ціна будівельного проекту збільшується. Однак, ціна реалізації одного квадратного метра житлової та комерційної площі, при гіршому сценарії може і зменшуватися. Вказані фактори прямо пропорційно впливають на прибуток, який сподівається отримати від будівельного проекту забудовник і управляюча компанія. Наприклад, при гіршому варіанті, коли будівництво ще не завершене: на рівні шостого поверху собівартість будівництва збільшилася, а ціна продажу квадратного метра зменшилася. На етапі планування було закладено собівартість 1 м² – 900 у. о., однак через подорожчання підводу комунікацій собівартість 1 м² збільшилася до 1200 у. о. , що, у свою чергу, збільшило загальну собівартість будівництва на 2325600 у. о. В цей же час відбулася зміна кон'юнктури ринку продажу нерухомості, тому заплановані ціни продажу за 1 м² зменшилася: житлової площі на етапі котловану – зменшилася на 300 у. о., ціна 1 м² житлової нерухомості на рівні шостого поверху зменшилася на 400 у. о., ціна за 1 м² паркінгу також зменшилася на 100 у. о. Отже, дохід від проекту зменшився до рівня 8028100 у. о., балансовий прибуток перетворився у балансовий збиток і становить 1061917 у. о.

На цьому етапі стає очевидним, що проект стає збитковим, добудувати житловий комплекс немає можливості. Під загрозою опиняються інвестори-фізичні особи, які вклали свої грошові кошти і цілком імовірно не отримають своїх квартир.

Відповідний регулятор приймає рішення про введення тимчасової адміністрації. Тимчасова адміністрація проводить ряд перевірок щодо дотримання фінансової дисципліни та норм і правил будівництва. В наведеному прикладі, ми пропонуємо (в ролі тимчасової адміністрації) відновлення будівництва житлового комплексу таким чином:

- інвесторам-фізичним особам, які придбали квадратні метри на рівні котловану, слід доплатити по 150 у. о. за кожен придбаний раніше 1 м²;
- інвесторам-фізичними особам, які придбали квадратні метри на рівні шостого поверху, слід доплатити по 50 у. о. за кожен придбаний раніше 1 м²;
- керівництво управляючої компанії повинно продати комерційні площі, які раніше не планували виставляти на продаж, – магазин, фітнес-клуб, басейн.

Після виконання усіх запропонованих дій тимчасовою адміністрацією з відновлення будівництва житлового комплексу отримані такі результати: загальний дохід від проекту становить 9335100 у. о., балансовий прибуток – 27250 у. о., чистий прибуток – 21528 у. о., рентабельність 0 %. Але в цій ситуації, на наш погляд, є головним те, що держава виконала свою контрольну та виконавчу функції, а інвестори-фізичні особи отримали довгоочікуване житло.

У разі запровадження функціонування тимчасових адміністрацій під час процесу будівництва житлової нерухомості інвестор-фізична особа буде мати подвійний безпосередній контроль за інвестованими коштами у будівництво житлової нерухомості (рис. 3.1). Перший етап контролю виникає на рівні управляючої компанії та забудовника:

- у разі невиконання своїх зобов'язань забудовником управляюча компанія має можливість його замінити іншим;
- у разі невиконання зобов'язань управляючою компанією, в її діяльність

можливо втрутитись за допомогою державного регулятора тимчасової адміністрації.

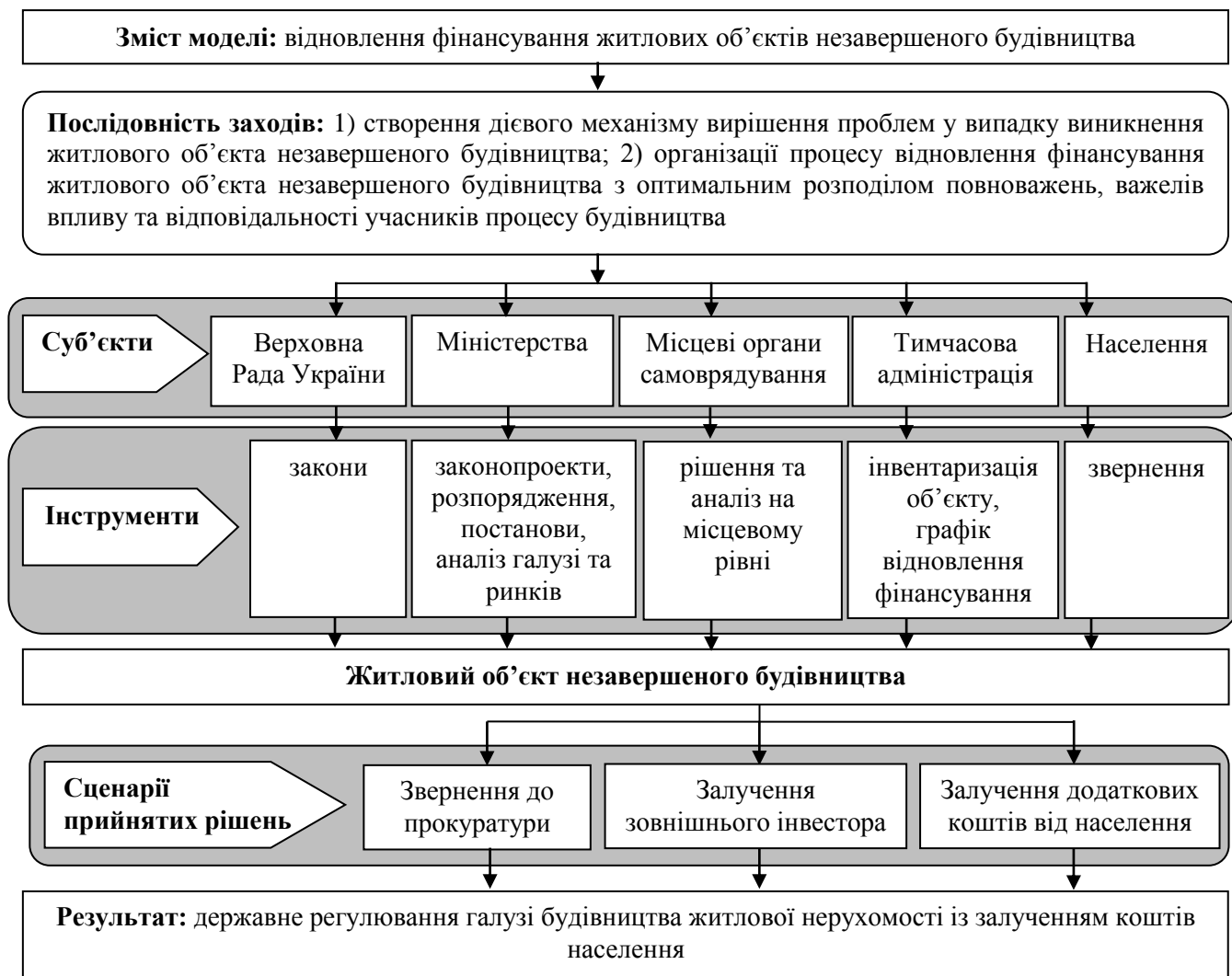


Рис. 3.1. Адаптивна модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва (розроблено автором)

Проблему державної допомоги інвестору-фізичній особі, котрий постраждав унаслідок появи житлового об'єкта незавершеного будівництва, яку, в свою чергу, будували із залученням коштів населення, необхідно вирішувати в найкоротші терміни. Головною метою роботи тимчасової адміністрації повинно бути задоволення вимог і потреб постраждалих інвесторів-фізичних осіб. Саме це допоможе вирішити питання добудови об'єктів житлової нерухомості в Україні.

Держава не повинна ігнорувати проблеми житлових об'єктів незавершеного будівництва і має активно втручатися у відносини між недобросовісними

управляючими компаніями, забудовниками та населенням, оскільки, відповідно до статті 1177 Цивільного кодексу України, майнову шкоду, а в цій ситуації втрата житла для населення і є майновою шкодою, завдану майну фізичної особи внаслідок злочину, відшкодовує держава, якщо управляюча компанія або забудовник є неплатоспроможною [192]. Саме завдяки втручанню держави у процес будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення осіб можна мінімізувати майбутні можливі витрати з бюджету країни.

Отже, проблему допомоги населенню, кошти якого залучалися у галузь будівництва житлової нерухомості, необхідно вирішувати на державному рівні. Роль державного регулятора – тимчасової адміністрації – у житлових об'єктах незавершеного будівництва полягає у задоволенні вимог і потреб населення, кошти якого залучалися у процес будівництва житлової нерухомості. Запропонована нами адаптивна модель відновлення будівництва житлової нерухомості: допоможе вирішити питання добудови об'єктів житлової нерухомості в Україні; знизить соціальну напруженість серед населення; частково вирішить житлове питання; позитивно вплине на основні та супутні галузі національного господарства.

3.3. Комплексність реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості

Вирішальну роль у процесі формування житлового фонду держави відіграє обрана державна політика, що будується на засадах регулювання та нагляду. Враховуючи наведені вище розв'язання житлової проблеми у різних країн, пропонуємо будувати державну житлову політику в Україні з урахуванням конкретних наявних можливостей і вже існуючих фінансових інструментів. Такий підхід вирішення проблеми дозволить не тільки скоротити час щодо імплементації регуляторних функцій держави, а також залучити до фінансування

галузі будівництва житлової нерухомості кошти населення.

Найголовнішим завданням держави у вирішенні питання розвитку галузі будівництва житлової нерухомості, на нашу думку, є створення безпечних, рівноцінних умов для всіх її учасників. Наразі спостерігається низький і малоефективний рівень державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, зокрема йдеться про недотримання законів, і про низький рівень захисту прав громадян країни, які беруть участь у процесі будівництва житлової нерухомості. Одночасно виникає безліч юридичних колізій щодо врегулювання відносин між учасниками галузі будівництва житлової нерухомості. Державна політика в цьому питанні повинна бути комплексною та послідовною.

До сьогодні всі питання, пов'язані з зазначеною проблематикою вирішувалися частково. Результатом такої бездіяльності можна назвати Житловий кодекс України, що не оновлювався упродовж двадцяти трьох років незалежності України, відсутність єдиних методологічних засад щодо побудови комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення та нормативних актів, щодо її врегулювання.

Враховуючи вищезазначене, сформовано структурно логічну схему існуючої системи державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення (рис. 3.2).

За допомогою цієї схеми легко дослідити, що не всі маршрути фінансування залучення коштів населення, які використовуються під час будівництва житлової нерухомості, охоплює державне регулювання. Вони залишаються за межами легітимного «поля», що призводить до шахрайства з боку недобросовісних учасників процесу будівництва житлової нерухомості та виникнення принципу нерівноправності. На нашу думку, це не тільки несправедливо по відношенню до всіх учасників, а і є проявом недбалості держави. Використання інвестиційних і інших угод із залученням коштів населення на будівництво житлової нерухомості є прямим порушенням чинного законодавства, оскільки, відповідно до існуючої дефініції, фінансові послуги – це операції з фінансовими активами, що здійснюються в інтересах третіх осіб за власний рахунок або за рахунок цих осіб,

а у випадках, передбачених законодавством, – і за рахунок залучених від інших осіб фінансових активів, з метою отримання прибутку або збереження реальної вартості фінансових активів [145].

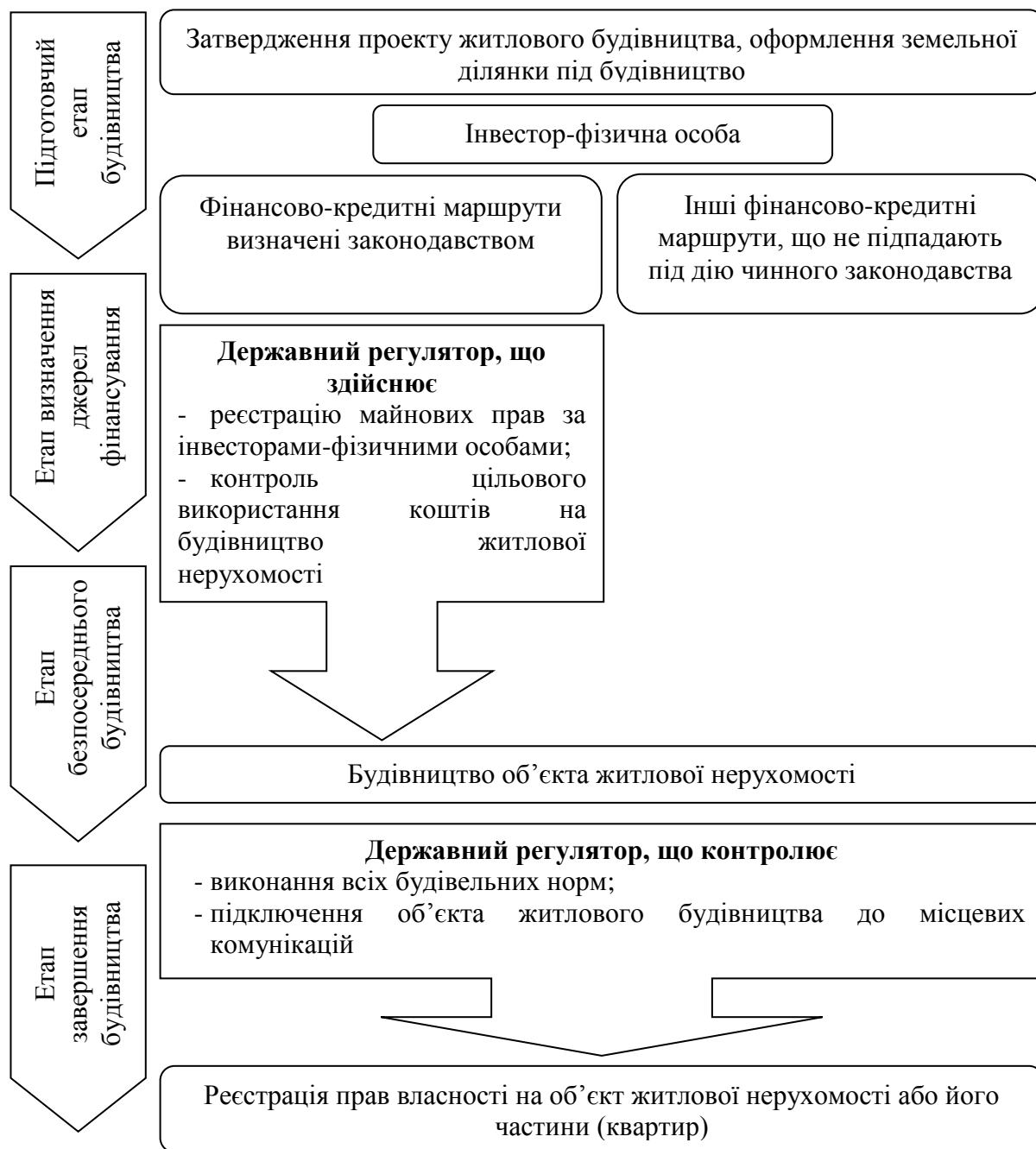


Рис. 3.2. Існуюча система державного регулювання процесу будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення в Україні (розроблено автором)

Отже, використання інвестиційних та інших угод у процесі будівництва житлової нерухомості є фінансовою послугою, а в законодавстві визначено, що

під час надання фінансових послуг інвесторам-фізичним особам, по-перше, цей вид діяльності підлягає ліцензуванню; по-друге, конкретний орган державного регулювання повинен здійснювати нагляд за їх діяльністю, а по-третє, сплачуються відповідні податки до державного бюджету, хоча в цьому випадку цього не відбувається.

Серйозною проблемою є відсутність достатнього контролю держави за певними етапами будівництва житлової нерухомості та чіткого алгоритму регуляторних дій держави у разі виникнення характерних проблем із фінансуванням будівництва житлової нерухомості. Це означає відсутність превентивних заходів для запобігання перешкодам у процесі фінансування будівництва житлової нерухомості та інструментів впливу на ситуації у разі виникнення проблем. Все це призводить до виникнення відчуття безкарності у недобросовісних учасників процесу будівництва житлової нерухомості. Якщо узагальнити, то всі існуючі недоліки, що заважають повноцінному розвитку галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення, можна поділити на такі групи:

- 1) нерівноправність учасників;
- 2) не всеохоплююче державне регулювання;
- 3) відсутність достатнього захисту прав населення;
- 4) відсутність єдиного регулятора фінансування будівництва житла, що спричиняє різні правила діяльності;
- 5) порушення принципу незворотності покарання.

Отже, щоб побудувати ефективне державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, пропонуємо реалізувати її у рамках таких основних підходів: удосконалити державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості за визначними нами раніше напрямками та децентралізувати державне регулювання.

Запропоновані основні підходи будуються на трьох основних засадах:

- оптимальний розподіл повноважень будівництва житлової нерухомості між державними регуляторами для контролю усіх учасників;

- надання державним регуляторам високоефективних інструментів впливу, що повинні відповідати обсягу їх повноважень;
- чітко визначена відповідальність державних регуляторів перед інвесторами-фізичними особами та перед державою за законність їх дій [52; 57].

Тільки за наявності та балансу повноважень, інструментів впливу та відповідальності ми отримаємо ефективне державне регулювання. А чим ефективніше останнє, тим краще задовольняються потреби населення і створюються привабливі умови для залучення коштів у будівництво житлової нерухомості.

Враховуючи наші пропозиції в підрозділах 3.1. та 3.2. до алгоритму державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення в Україні доцільно додати вимоги:

- проблему нерівноправності учасників процесу будівництва житлової нерухомості можна розв'язати за допомогою державних регуляторів на всіх етапах будівництва: визначення кредитно-фінансового маршруту залучення коштів населення на будівництво житлової нерухомості. У разі ігнорування цієї вимоги, в галузі будівництва житлової нерухомості певні маршрути фінансування досить жорстко регулюють державні органи влади та відповідні законодавчі акти, а інші маршрути не визначені та не мають державного регулятора. Ця ситуація призводить до нерівноправності управляючих компаній і провокують випадки шахрайства в галузі будівництва житлової нерухомості;

- відсутність необхідних високоефективних інструментів впливу у державних регуляторів: у разі виникнення проблем із процесом будівництва житлової нерухомості та скарг від населення не завжди є законна можливість вплинути на недобросовісних учасників процесу будівництва житлової нерухомості. Найчастіше скарги населення залишаються поза увагою чиновників, з'являються чергові житлові об'єкти незавершеного будівництва, це призводить до уповільнення розвитку галузі будівництва житлової нерухомості загалом і зростання недовіри населення до забудовників і управляючих компаній;

- чітке визначення відповідальності державних регуляторів перед

населенням: на сьогодні із-за відсутності інструментів впливу державні органи влади тільки розводять руками, доводячи всім про свою безпорадність і відсутність державної житлової політики у процесі будівництва житлової нерухомості. Багато інвесторів-фізичних осіб залишаються без омріяного житла, без підтримки держави, маючи на руках у кращому випадку, майнові права на житлові об'єкти незавершеного будівництва. Ознака квазідержавності у житловій нерухомості вимагає від держави створення безпечних умов функціонування галузі будівництва житлової нерухомості для забезпечення та гарантування прав населення.

Враховуючи всі недоліки галузі будівництва житлової нерухомості та запропоновані нами підходи, які необхідно брати за основу, вдосконалену систему державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (рис. 3.3.).

Однак зазначена система не буде ефективною, на нашу думку, якщо не урахувати другий визначений нами підхід – децентралізація влади у галузі будівництва житлової нерухомості. Оскільки практика показує, що розв'язати проблеми на місцевому рівні набагато ефективніше та швидше [83]. Місцева влада краще розуміє попит і пропозицію місцевого ринку будівництва житлової нерухомості та всі проблеми, що можуть виникати під час будівництва. Наприклад, було б логічно використовувати наявні в даному регіоні будівельні матеріали, оскільки це, в свою чергу, не тільки зменшить собівартість будівництва житла, а й збільшить обсяги виробництва місцевих підприємств і позитивно вплине на економічні показники регіону.

Децентралізація влади включає як політичну так і адміністративну сторони. Децентралізація може бути територіальною – переміщення влади від центрального міста на інші території, і може бути функціональною – шляхом передання повноважень на прийняття рішень з головного органу будь-якої галузі уряду до чиновників нижчих рівнів [211]. Цей процес було названо «новим державним управлінням», який був описаний як децентралізація, предметне управління, конкуренція урядової і місцевої координації [215].

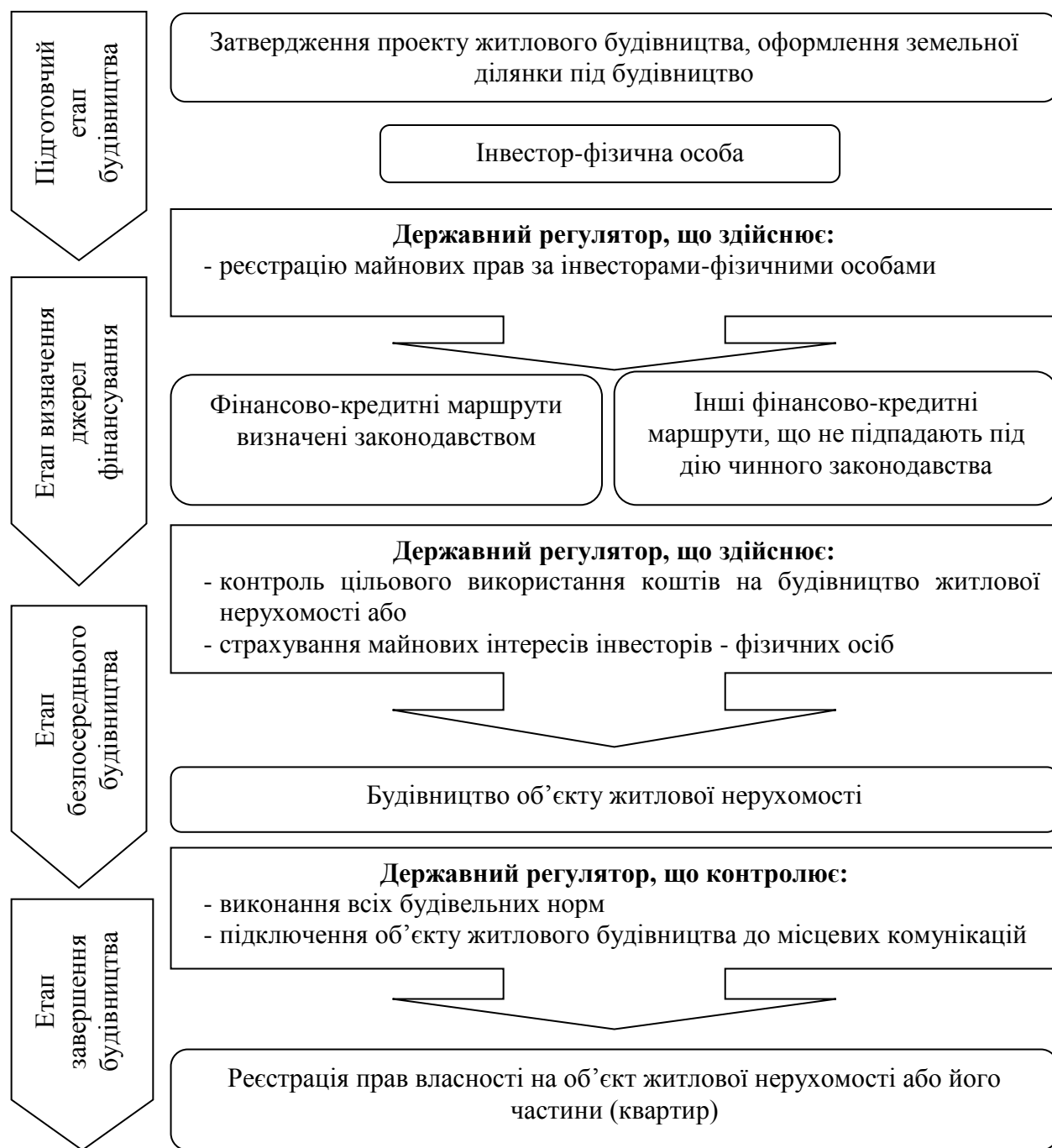


Рис. 3.3. Вдосконалений алгоритм державного регулювання процесу будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення в Україні (розроблено автором)

Децентралізація – це передача значних повноважень та бюджетів від державних органів органам місцевого самоврядування. Так, аби якомога більше повноважень мали ті органи, що ближче до людей, де такі повноваження можна реалізовувати найбільш успішно.

Принцип децентралізації у галузі будівництва житлової нерухомості переважає як закордоном, і є одним із пріоритетних напрямків в Україні. Тому ми пропонуємо децентралізацію державного регулювання в зазначеному напрямі, і який слід почати з розв'язання проблем із житловими об'єктами незавершеного будівництва, враховуючи три основні складові, від яких залежить ефективне державне регулювання: повноваження, інструменти впливу та відповідальність.

До сьогодні державне регулювання відбувається за радянською централізованою системою управління, це було ефективним, коли вся житлова нерухомість знаходилася у державній власності та будувалася за рахунок державних підприємств. Однак сьогодні ситуація докорінно змінилася – лише мала частка державних підприємств займається будівництвом житлової нерухомості, переважно це стало прерогативою приватних підприємств, і тут централізована система державного регулювання малоефективна.

Додатково ситуацію з державним регулювання у галузі будівництва житлової нерухомості ускладнюється через запутаність адміністративно-територіального устрою [88]. Немає чітко визначеної гілки влади на місцевому рівні, де саме й необхідно здійснювати державне регулювання будівництва житлової нерухомості на рівні області, району чи міста. Хто в такому разі має повноваження регулювання, які саме інструменти впливу вони можуть використовувати, щоб вплинути на учасників процесу будівництва житлової нерухомості, і хто несе відповідальність перед населенням за зупинку будівництва та перед державою за дотримання чинних норм законодавства.

Наразі відсутній чіткий поділ повноважень між владними структурами відносно територіального-адміністративного устрою. Під час неодноразових звернень громадян кожна гілка влади перекидає проблем з однієї інстанції на іншу. Унаслідок цього проблеми з житловим об'єктом незавершеного будівництва затягується на десятки років, а якщо і потрапляє скарга до центрального органу виконавчої влади, зокрема Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Національної комісії,

що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, Національного Банку України, то там не можуть прийняти ефективного рішення в кожному окремому випадку, оскільки не знають ситуації, що склалася.

Однією з найважливіших перешкод є узурпація функцій виконавчих органів місцевих рад органами державної влади, насамперед, відповідними державними адміністраціями. Саме така проблема виникла у столиці України, де функції виконавчого комітету (виконкому) Київради виконує Київська міська державна адміністрація (КМДА), яка щонайменше з 2006 р. не має на це відповідних легітимних повноважень. З цього, зокрема, випливає, що всі видані КМДА на виконання самоврядних повноважень нормативні акти, наприклад, про встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги, проїзд у міському транспорті та інші, є незаконними.

Вважаємо, щоб провести реформу місцевого самоврядування наприклад, у Києві, потрібно відібрати повноваження виконкомів у адміністрацій, залишивши останнім належні їм функції контролю, нагляду та проведення державної політики, а законно обраним виконкомам місцевих рад слід повернути їм повноваження у сфері місцевого самоврядування. Саме за таким принципом реалізовано в більшій частині цивілізованого світу європейський підхід, який відповідає Європейській хартії місцевого самоврядування, яку Україна ратифікувала ще 1997 р. [65].

Багато питань, що стосуються житлових об'єктів незавершеного будівництва можливо вирішити за рахунок місцевих бюджетів, хоча це й нелегко. Державний бюджет розподіляють центральні органи влади і не завжди враховують побажання місцевих органів самоуправління. Навіть якщо певні суми будуть виділені на відновлення фінансування, ніхто не гарантує повноцінного та безперервного фінансування до завершення будівництва.

Через централізацію державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості неможливо розв'язати проблему житлових об'єктів незавершеного будівництва на місцях, а це, в свою чергу, призводить до втрати довіри населення як до місцевих органів самоврядування, так і до центральних. Відсутність

ефективного державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості призводить до її занепаду в регіонах, посилення соціальної напруженості серед інвесторів-фізичних осіб і економічної деградації на місцевому рівні [41]. Отже, як результат, ми маємо неефективну, безвідповідальну, громіздку та централізовану модель державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, що не може задовольнити потреби населення, основних інвесторів галузі.

Вважаємо за потрібне реформування системи державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. Новий підхід у державному регулюванні повинен ґрунтуватися на повноті повноважень, інструментів впливу та визначення відповідальності місцевих органів самоврядування перед населенням і державою. Для цього, на наш погляд, необхідно зробити п'ять кроків:

- визначити територіальну основу, де саме слід здійснювати державне регулювання на місцевому рівні;
- чітко розмежувати повноваження між місцевими органами самоврядування інших рівнів адміністративно-територіального устрою;
- розмежувати повноваження між місцевими органами самоврядування та виконавчими органами;
- визначити за кожним рівнем органів державного регулювання необхідний перелік інструментів впливу;
- встановити міру відповідальності органів місцевого самоврядування перед населенням та державою.

Ураховуючи такі пропозиції представимо етапи відновлення фінансування процесу будівництва житлової нерухомості за принципом децентралізації (рис. 3.4):

Відповідно до запропонованих етапів відновлення фінансування процесу будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення за розподілом повноважень, інструментів впливу і відповідальності має такий вигляд:

1. Верховна Рада України.

- повноваження: розробляє та вдосконалює правове забезпечення, контролює його виконання щодо розвитку галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів інвесторів-фізичних осіб;

- інструменти впливу: закони, кодекси, наукові дослідження, наукова експертиза законопроектів тощо;

відповідальність: за прийняття законних актів щодо розвитку галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів інвесторів-фізичних осіб в порівнянні з реальними потребами галузі.

1 етап: об'єднання інвесторів житлового об'єкта незавершеного будівництва
Інвестори-фізичні особи об'єднуються в житлово-будівельний кооператив або об'єднання співвласників (юридичний суб'єкт права)

2 етап: повідомлення про проблемний об'єкт місцевим органам самоврядування
Житлово-будівельний кооператив, або об'єднання співвласників інвесторів-фізичних осіб проблемного об'єкта, звертається до місцевих органів самоврядування, які своїм рішенням формують тимчасову адміністрацію

3 етап: запровадження тимчасової адміністрації
Тимчасова адміністрація проводить аудит усіх складових процесу будівництва житлового об'єкта незавершеного будівництва та формує висновок щодо найприйнятнішого сценарію відновлення його фінансування та будівництва

4 етап: напрацювання рішення щодо житлового об'єкта незавершеного будівництва місцевими органами самоврядування
Висновок передається до місцевих органів самоврядування та в разі необхідності здійснюється: переоформлення оренди землі, зміна забудовника або управляючої компанії, до фінансування будівництва житлової нерухомості за рахунок місцевого бюджету або, передача справи до суду або місцевих правоохоронних органів для подальшого розслідування ситуації, що склалася навколо житлового об'єкта незавершеного будівництва

Рис. 3.4. Етапи відновлення фінансування будівництва житлового об'єкта незавершеного будівництва (розроблено автором)

2. Кабінет Міністрів України.

- повноваження: встановлює основні напрями розвитку галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів інвесторів-фізичних осіб відповідно

до загальної стратегії розвитку країни, подає пропозиції щодо вдосконалення законодавства;

- інструменти впливу: розпорядження, постанови, концепції щодо функціонування ринку будівництва житлової нерухомості.
- відповідальність: за реалізацію, адекватність, відповідність напрацьованих інструментів і чинному законодавству і реальним потребам галузі із дотриманням законів, Конституції України, актів Президента України.

3. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, Національний Банк України.

- повноваження: формують політику щодо повноцінного функціонування галузі будівництва житлової нерухомості, здійснюють повноцінний контроль за усіма учасниками процесу будівництва житлової нерухомості, забезпечують необхідними кваліфікаційними кадрами місцеві органи самоврядування, беруть участь у роботі тимчасових адміністрацій, консолідують звіти та висновки щодо ефективності відновлення фінансування будівництва житлової нерухомості та подають свої рекомендації до виконавчої та законодавчої гілок влади;

- інструменти впливу: політика, методи, розпорядження, накази, постанови тощо;

- відповідальність: за всеохоплюючий аналіз і контроль функціонування галузі будівництва житлової нерухомості та своєчасне реагування на зміни на ринку.

На рівні місцевої влади розподіл повноважень, інструментів впливу і відповідальності виглядає наступним чином:

4. Місцеві органи самоврядування.

- повноваження: контролюють безпосереднє будівництво житлової нерухомості, реагують на всі звернення учасників процесу будівництва житлової нерухомості, ініціюють формування тимчасових адміністрацій, контролюють проведення необхідних аудитів на об'єкті будівництва житлової нерухомості та за

результатами проведених аудитів приймають рішення щодо можливих шляхів відновлення фінансування будівництва житлової нерухомості;

- інструменти впливу: розпорядження, рішення на місцевому рівні, звернення та запити до вищих органів виконавчої та законодавчої влади, тощо;
- відповідальність: за моніторинг усіх будівництв житлової нерухомості на місцевому рівні, вчасне реагування проблем, що виникли під час будівництва житлової нерухомості.

5. Тимчасова адміністрація.

- повноваження: здійснює фінансовий і проектний аудит житлового об'єкта незавершеного будівництва та звітує про результати до місцевих органів самоврядування;
- інструменти впливу: запити до всіх учасників процесу будівництва житлової нерухомості на отримання необхідної інформації, клопотання до місцевих органів самоврядування;
- відповідальність: за належну якість, достовірність і об'єктивність консолідованих даних про об'єкт житлового будівництва.

Саме такий розподіл повноважень повинен стати поштовхом до реалізації комплексного підходу до державного регулювання політики будівництва житлової нерухомості, оскільки ефективність у цьому випадку залежить від створення дієвих механізмів впливу (додаток К, рис. К.1).

Запропонований комплексний підхід державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення може бути представлений через економіко-математичну модель в основі якої лежить наступний сценарій:

1. Кошти на депозитних рахунках у банках можуть бути залучені у галузь будівництва житлової нерухомості тому що оподаткування відсотків, отриманих фізичними особами від розміщення коштів на депозитних рахунках – 18 %, а отриманих доходів від операцій із будівництва житлової нерухомості (ФОН) – 5 %. Мало ймовірно, що зазначені кошти будуть залучені в повному обсязі, тому припустимо, що до галузі будівництва житлової нерухомості буде залучено 50% зазначених коштів фізичних осіб із банківських депозитів (табл. 3.2).

**Кошти фізичних осіб на депозитних рахунках банків України,
2008 – 2015 рр. [105]**

<i>Рік</i>	<i>Зобов'язання банків: строкові кошти фізичних осіб (млн.грн.)</i>
2008	125625
2009	175142
2010	155201
2011	206630
2012	237438
2013	289129
2014	350779
2015	319121

2. Обсяг залучених коштів фізичних осіб у галузь будівництва житлової нерухомості залежить від таких факторів як фінансова привабливість та безпека. Враховуючи запропоновані нами заходи удосконалення галузі будівництва житлової нерухомості, а саме: присутність регулятора у процесі будівництва житлової нерухомості; створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва; обов'язкового атестування проекту будівництва житла у Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства щодо ціни одного квадратного метра; страхування майнових інтересів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості та адаптивна модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва її привабливість збільшить.

Побудуємо модель залежності показника «зобов'язання банків» (Y) від наступних факторів «середня ціна 1 м² на ринку первинної нерухомості» (X₁), «собівартість будівництва житла» (X₂) і «сплачений ПДВ, за умовою, що 50% зобов'язання банків можуть бути залучені в галузь будівництва житлової нерухомості» (X₃) (табл.3.3).

Модель будуємо у мультиплікативному вигляді:

$$Y = a_0 \cdot X_1^{a_1} \cdot X_2^{a_2} \cdot X_3^{a_3} \quad (3.1)$$

Таблиця 3.3

Вихідні дані для побудови моделі, 2008 – 2015 рр. (розраховано автором на основі [105; 195])

Роки	Середня ціна 1 м ² на ринку первинної нерухомості (X1)	Собівартість 1 м ² будівництва житла, грн (X2)	Сплачений ПДВ, при умові, що 50% зобов'язання банків можуть бути залучені в галузь будівництва, млн.грн (X3)	Зобов'язання банків, млн.грн (Y)
2008	13681,26	3895	30884	125625
2009	10968,32	5267	22513	175142
2010	12561,12	4715	29712	155201
2011	12552,92	4660	40071	206630
2012	13263,4	4696	48492	237438
2013	13982,5	5203	55918	289129
2014	13697,64	5515	61418	350779
2015	16815,92	7520	47341	319121

Спочатку пропонуємо кореляційний аналіз вибірових даних, який проводимо за допомогою пакета «Аналіз даних програми Excel'2007» (табл.3.4).

Таблиця 3.4

Кореляційний аналіз вибірових даних (розраховано автором)

Показники моделі	Зобов'язання банків (Y)	Середня ціна 1 м ² на ринку первинної нерухомості (X1)	Собівартість 1 м ² будівництва житла, грн (X2)	Сплачений ПДВ, при умові, що 50% зобов'язання банків можуть бути залучені в галузь будівництва, млн.грн (X3)
Y	1			
X1	0,590124334	1		
X2	0,889761572	0,549037403	1	
X3	0,698040578	0,675934498	0,348735575	1

Розрахунки свідчать, що між результативним показником Y та факторами, що на нього впливають X1, X2, X3 існує кореляційний зв'язок:

$r(Y, X1) = 0,590$ – помірний кореляційний зв'язок;

$r(Y, X2) = 0,890$ – сильний кореляційний зв'язок;

$r(Y, X3) = 0,698$ – помірний кореляційний зв'язок

Отже, фактори X1, X2 та X3 досить тісно пов'язані з показником Y.

Крім того, між факторами X_1 та X_2 і факторами X_1 та X_3 також існує досить тісний кореляційний зв'язок:

$$r(X_1, X_2) = 0,549$$

$$r(X_1, X_3) = 0,676$$

Оскільки між двома незалежними факторами існує достовірний зв'язок, то швидше за все, у масиві вихідних даних існує мультиколінеарність.

Для завершення аналізу проведемо регресійний аналіз і перевіримо модель на мультиколінеарність.

Розрахуємо параметри та характеристики даної моделі за методом найменших квадратів. Розрахунки проведені за допомогою програми Excel'2007 (табл.3.5). Для оцінки параметрів такої регресії, спочатку приведемо її до лінійної форми. Для цього прологарифмуємо вихідні дані та зробимо заміну змінних:

$$Y_1 = \ln(Y), Z_1 = \ln(X_1), Z_2 = \ln(X_2), Z_3 = \ln(X_3) \quad (3.2)$$

Таблиця 3.5

Перетворення даних за методом найменших квадратів (розраховано автором)

Роки	Y	Z_1	Z_2	Z_3
2008	11,74105656	9,523782292	10,33799353	8,267448958
2009	12,07335235	9,302766397	10,0218482	8,569216219
2010	11,95247633	9,438361608	10,29930628	8,458504195
2011	12,23868503	9,437708587	10,59840816	8,446770727
2012	12,37766182	9,492763641	10,78915411	8,454466362
2013	12,57462823	9,545561827	10,93164161	8,556990661
2014	12,76791167	9,524978834	11,02545823	8,615226932
2015	12,67332562	9,730081336	10,76513201	8,925321417

Застосуємо до перетворених даних метод найменших квадратів і отримаємо:

$$\begin{aligned}
 &1,231109441 \quad 0,890618656 \quad -1,10240647 \quad 2,825432787 \\
 &0,08767355 \quad 0,051457177 \quad 0,166933275 \quad 1,134754841 \\
 &0,994286296 \quad 0,036410161 \quad \#Н/Д \quad \#Н/Д \\
 &232,0237716 \quad 4 \quad \#Н/Д \quad \#Н/Д \\
 &0,922781631 \quad 0,005302799 \quad \#Н/Д \quad \#Н/Д
 \end{aligned}$$

Або отримали наступну модель:

$$Y_1 = 2,825 - 1,102Z_1 + 0,891Z_2 + 1,231Z_3 \quad (3.3)$$

Переходячи до вихідних даних Y , X_1 , X_2 та X_3 , отримаємо модель:

$$Y = 16,868 - 1,102X_1 + 0,892X_2 + 1,231X_3 \quad (3.4)$$

Перевіримо достовірність моделі за критерієм Фішера:

$$F_p = 232,024$$

$$F_{таб} = 6,094$$

Оскільки, $F_p > F_{таб}$, то отримана модель достовірна з ймовірністю 0,95.

Перевіримо на достовірність параметри моделі (коефіцієнти) за критерієм Стьюдента:

$$ta_1 = 6,604$$

$$ta_2 = 17,308$$

$$ta_3 = 14,042$$

$$ta_0 = 2,490$$

$$t_{таб} = 3,495$$

Оскільки, $ta_0 < t_{таб}$, то отриманий коефіцієнт статистично дорівнює 0.

Для інших коефіцієнтів $ta_1 > t_{таб}$, $ta_2 > t_{таб}$, $ta_3 > t_{таб}$. Це свідчить, що всі отримані параметри достовірні з ймовірністю 0,95.

$R^2 = 0,9943$. Це свідчить, що 99,43% вихідних даних відповідають обраній регресії.

Стандартна похибка регресії $E = 0,036$. У відсотковому значенні стандартна похибка буде: $E\% = 0,30\%$. Отже модель «добре» відображає вихідні дані.

Інтерпретація коефіцієнтів моделі.

$a_1 = -1,102$. Це означає, що при зміні фактору X_1 (Середня ціна 1 м² на ринку первинної нерухомості (розраховано автором)) на 1% при незмінних факторах X_2 та X_3 призведе зменшення зобов'язання банків на 1,102%.

$a_2 = 0,891$. Це означає, що при збільшенні собівартості будівництва житла на 1% (X_2) при незмінних факторах X_1 та X_3 призведе до збільшення зобов'язання банків на 0,891%

$a_3 = 1,231$. Це означає, що при збільшенні сплаченого ПДВ при умові, що 50% зобов'язання банків можуть бути залучені в галузь будівництва (X_3) на 1 %. при незмінних факторах X_1 та X_2 призведе до збільшення зобов'язання банків на 1,231%

Перевіримо вихідні дані на мультиколінеарність за критерієм хі-квадрат згідно методу Феррара-Глобера (табл. 3.6).

1. Представимо матрицю парних коефіцієнтів:

Таблиця 3.6

Матриця парних коефіцієнтів (розраховано автором)

r =		r1	r2	r3
	r1	1	0,549037403	0,675934498
	r2	0,549037403	1	0,348735575
	r3	0,675934498	0,348735575	1

2. Знайдемо критерій хі-квадрат за формулою:

$$x^2 = -\left(n - 1 - \frac{2m + 5}{6} \cdot \ln|r|\right) \quad (3.5)$$

Підставивши відповідні значення, отримаємо: $\chi^2 = 5,014$. Табличне значення відповідного критерію буде: $\chi^2_{\text{таб}} = 7,815$.

Оскільки $\chi^2_{\text{таб}} > \chi^2$, то у вихідному масиві даних мультиколінеарність відсутня.

Запропонована модель комплексного підходу до державної політики

будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення, що базується на децентралізації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, дозволяє розв'язувати проблеми у процесі будівництва житлової нерухомості на місцях і в досить короткі терміни завдяки ефективному розподілу функцій серед різних гілок влади та закріпленої за ними відповідальності. Це дає змогу підвищити рівень довіри до процесу будівництва житлової нерухомості серед населення, що збільшить обсяги залучених коштів та матиме мультиплікативний ефект на національне господарство.

Висновки до розділу 3

1. У ході дослідження державного регулювання процесу будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення в Україні був запропонований вдосконалений алгоритм державного регулювання процесу будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення в Україні, відповідно до якого запропоновано: запровадження обов'язкового ліцензування будь-яких випадків залучення коштів населення у процес будівництва житлової нерухомості. Обґрунтовані переваги для населення від запровадження обов'язкового ліцензування: кошти на будівництво житла будуть залучатися виключно легітимними маршрутами та обов'язково в цьому процесі буде присутній державний регулятор, який, у свою чергу, буде гарантом захисту прав інвесторів-фізичних осіб.

2. Запропоновано створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва, що дозволить: підвищити захист майнових прав населення від повторного продажу одного об'єкта житлового будівництва декільком особам; заборонити заставу об'єкта інвестування перед третіми особами без дозволу інвестора-фізичної особи; облік і контроль за усіма об'єктами незавершеного будівництва в країні та темпами їх будівництва; облік і контролю за процесом оподаткування залучених коштів інвесторів-фізичних осіб у будівництво житлової нерухомості; облік і контроль усіма компаніями, які займаються

створенням житла в країні; визначення найзручніших і найпопулярніших маршрутів залучення коштів у будівництво житлової нерухомості.

3. Обґрунтована доцільність упровадження заборони на залучення коштів населення до підведення необхідних комунікації перед початком будівництва об'єкта житлової нерухомості. Запропоновано підведення місцевих комунікацій здійснювати безпосередньо за кошти забудовника та перед початком будівництва житлового об'єкта. Таке удосконалення процесу будівництва житла із залученням коштів населення дасть змогу убезпечити останніх від проблем під час здачі житлового об'єкта та виключить ситуації форс-мажорного збільшення вартості проекту на завершальному етапі через прорахунки на етапі підведення місцевих комунікацій.

4. Запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житла у держрегулятора щодо ціни 1 м², дасть змогу захистити населення як від прорахунків управляючої компанії або забудовників, так і від їх шахрайських дій, які, використовують занижку ціну для приваблення інвестицій фізичних осіб.

5. Запропоновано страхування майнових інтересів інвесторів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості, завдяки якому зменшиться ризик невчасної здачі в експлуатацію об'єкта житлового будівництва.

6. Представлено адаптивну модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва, що дозволить призначати та створювати тимчасові адміністрації, за допомогою яких можливо уникати появи незавершених об'єктів житлового будівництва. З метою визначення результатів роботи тимчасової адміністрації запропоновані варіанти розвитку ситуацій з житловими об'єктами незавершеного будівництва.

7. Розроблений комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості, яка полягає в децентралізації повноважень, інструментів впливу, відповідальності серед різних гілок влади.

Питання, розглянуті у розділі 3, знайшли відображення в опублікованих працях автора [170; 173; 176; 182; 218].

ВИСНОВКИ

У дисертації теоретично узагальнено та запропоновано підходи до виконання актуального та науково-практичного завдання, що полягає в обґрунтуванні теоретико-методичних засад і розробці практичних рекомендацій щодо вдосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. Результати проведеного дослідження дозволили сформулювати такі висновки та пропозиції:

1. Визначено, що за умов посилення кризових процесів у національному господарстві орієнтування житлової політики держави на соціальну властивість житлової нерухомості призводить до збільшення державних асигнувань. Проте акцентуація тільки на її економічній властивості – загострює житлове питання через низький рівень добробуту населення та високу вартість житла. Доведено, що такий теоретичний підхід до з'ясування сутності житлової нерухомості зумовлює розуміння специфіки державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яку визначає збалансованість соціальних і економічних інтересів усіх її суб'єктів.

2. Сформульовано етапи і порядок організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості: підготовчий, визначення маршруту фінансування об'єкта житлового будівництва, безпосереднього будівництва, завершення. Запропонована удосконалена структурно-компонентна організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яка включає: державне регулювання будівельного процесу та процесу залучення коштів на будівництво житла, що дало змогу виявити відсутність співпраці та єдності в регуляторних діях між регуляторами у процесі створення житла та аргументувати необхідність розширення переліку суб'єктів державного регулювання та сфер їх впливу.

3. З'ясована економічна сутність поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання», який необхідно розуміти через мультиплікаційний ефект суспільного добробуту, котрий полягає у тому, що

збільшений дохід галузі будівництва житлової нерухомості за рахунок раціоналізації державного регулювання веде до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей та ринків національного господарства. На основі зазначеного сприйняття сутності поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання» розроблено комплексний підхід до ефективного державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

4. Проаналізовано соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості, а саме: частка галузі будівництва у ВВП, обсяги будівельних робіт, кількість збудованих квартир, кількість транзакцій з житловою нерухомістю, доходи на одне домогосподарство, доступність житлової нерухомості. З'ясовано, що соціальні та економічні показники галузі будівництва житлової нерухомості тісно взаємопов'язані, за допомогою чого виокремлено чотири періоди розвитку галузі будівництва житлової нерухомості: перехідний (2003–2004 рр.), формування ринкових відносин (2005–2007 рр.), світова фінансова криза (2008–2010 рр.), посткризовий (2011–2014 рр.). Це дозволило встановити, що відсутність державного регулювання у процесі залучення коштів на будівництво житла призводить до зменшення обсягів будівництва житлової нерухомості в країні і негативно впливає на реалізацію державної житлової політики.

5. Визначено оптимальні маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості за рівнем захисту коштів населення, проаналізовано їх переваги та недоліки. Аргументовано, що присутність державного регулятора у процесі залучення коштів на будівництво житла є запорукою виконання зобов'язань усіма учасниками. Доведено, що державний регулятор має змогу мінімізувати або усунути негативні явища на всіх етапах будівництва житлової нерухомості.

6. Запропоновано методичний підхід до оцінювання ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, який базується на порівнянні метрик оцінювання за певний період часу та здійснюється протягом п'яти етапів: формування цілей державного регулювання; визначення

ключових показників, які використовуються для досягнення поставлених цілей; розробка метрик ефективності відповідно до цілей і ключових показників; аналіз отриманих результатів; визначення заходів удосконалення державного регулювання. На основі запропонованого підходу здійснено оцінку ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в Україні за двома найбільш репрезентативними показниками: соціальний – індекс доступності житлової нерухомості та економічний – індекс частки галузі будівництва у ВВП. Підтверджено, що збільшення уваги держрегулятора до соціальної властивості житлової нерухомості призводить до негативного впливу на економічну властивість та навпаки. Це дало змогу сформулювати та розробити основні напрями забезпечення ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

7. Ідентифіковано пріоритети державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, найбільш вагомим із яких є діяльність із залучення коштів населення. Запропоновано запровадити обов'язкове ліцензування залучення коштів населення у будівництво житлової нерухомості; створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва; запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житла у відповідного держрегулятора щодо ціни одного квадратного метра; страхування майнових інтересів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості з метою оптимізації взаємовідносин інвесторів, управляючих компаній і забудовників.

8. Розроблено адаптивну модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва, яка передбачає вирішення питань: добудови об'єктів житлової нерухомості в Україні, зниження соціальної напруженості серед населення, позитивного впливу на основні та супутні галузі національного господарства. Для розв'язання проблеми незавершеного будівництва доведено доцільність залучення тимчасової адміністрації, результатом діяльності якої є задоволення вимог і потреб населення. Адаптивність запропонованої моделі полягає у розрахунку сценаріїв відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва за трьома змінами собівартості кошторису на різних

етапах проекту житлового комплексу. Запропоновано варіанти рішень щодо відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва: звернення до прокуратури, залучення зовнішнього інвестора, залучення додаткових коштів від населення.

9. Розвинено комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення, який базується на принципі децентралізації влади і визначає можливість підвищення рівня довіри населення до галузі будівництва житлової нерухомості. Використання методів економіко-математичного моделювання дозволило розрахувати визначальні показники та фактори щодо залучення інвестицій до галузі будівництва житлової нерухомості і передбачити хід вищезазначеного процесу та аргументувати твердження щодо мультиплікаційного ефекту в галузі будівництва житлової нерухомості. Встановлено та кількісно оцінено вплив на Зобов'язання банків (Y) таких факторів: Середня ціна 1 м² на ринку первинної нерухомості (X_1), Собівартість будівництва житла (X_2) і Сплачений ПДВ, за умови, що 50 % зобов'язань банків можуть бути залучені в галузь будівництва житлової нерухомості (X_3).

Додаток А

Особливості державного регулювання житлової нерухомості

Таблиця А.1

Визначення сутності та ролі держави в розвитку національного господарства (розроблено автором на основі [163])

Автори	Особливості державного регулювання
Адам Сміт [156]	Обґрунтував необхідність обмеження ролі держави в економіці. На цій основі сформовано класичну теорію саморегулювання, яка посідає особливе місце в еволюції державного регулювання економіки, визначенні місця і ролі держави та функцій її інститутів в економіці.
К. Маркс та Ф. Енгельс (представник кейнсіанської теорії) [163]	Декларували знищення приватної власності. відстоював позицію активного втручання держави в економіку. За цією теорією економічні процеси можна контролювати через управління сукупним попитом, використовуючи монетарну політику або за допомогою визначених фіскальних методів.
М. Фрідмен (неокласична теорія: монетаристська доктрина) [191]	Розглядає економіку як саморегульовану систему, в якій має існувати вільне підприємництво та вільна конкуренція.
А. Маршалл («неокласичний синтез») [163]	Течія поєднала переваги неокейнсіанства й неолібералізму та розглядала державне регулювання з інститутом соціального партнерства як доповнення до ринкового механізму та «новий неокласичний синтез».
Дж. Сорос [157]	Визнає хибною теорію «ринкової рівноваги», пропонує нові фінансові інститути, а одним з пріоритетів державної політики має бути стабілізація фінансових ринків.
І. Вернадський (класична теорія) [151]	Довів зворотну тенденцію – залежність економічного піднесення господарства країни від зростання обсягів її зовнішньої торгівлі.
М. Бунге [163]	Передбачив свободу торгівлі і невтручання держави у підприємницьку діяльність.
О. Комяков [73]	Необхідно розглядати як сукупність організаційно-економічних методів та інструментів, за допомогою яких виконуються взаємопов'язані функції для забезпечення безперервної, ефективної дії відповідної системи (держави) на підвищення функціонування економіки.
Л. Дідківська та Л. Головка [163]	Механізм макроекономічного регулювання ринкової економіки змішаного типу - це система макроекономічних регуляторів, що складаються з таких основних елементів, як: ринкові регулятори; важелі державного впливу на економіку; корпоративне управління; інститут соціального партнерства.
М. Корецький [78]	“механізм державного регулювання економіки” можна визначити як систему засобів, важелів, методів і стимулів, за допомогою яких держава регулює економічні процеси, забезпечує реалізацію соціально-економічних функцій.

Визначення терміна «ринок нерухомості» (розроблено автором на основі [95])

<i>Автори</i>	<i>Визначення терміна «ринок нерухомості»</i>
Тарасевич Є. І. [164]	Система організаційних заходів, за допомогою яких покупці та продавці об'єднуються для визначення конкретної ціни, за якою може відбутися обмін таким специфічним товаром, як нерухомість
Гранова І. В. [33]	Економіко-правовий простір, у якому відбувається взаємодія між попитом та пропозицією всіх наявних на цей час покупців і продавців нерухомості і де здійснюється сукупність усіх поточних операцій з нею
Волочков М. Г. [18]	Характеризує ринок, загалом, як інститут здійснення контакту між покупцями або продавцями попиту й продавцями або постачальниками товару й послуг, вибір і результати рішень продавців та покупців формують систему цін на товар, послуги або ресурси
Балабанов І. Т. [7]	Визначає не просто як інститут контактів між продавцями та покупцями в межах господарських і, перш за все, торгових операцій з нерухомістю як зі специфічним товаром, а як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості й систему економічних відносин
Фрідман Дж. і Ордуей Н.[95]	Простір перерозподілу власності та відповідних майново-правових відносин

Додаток Б

Галузь будівництва житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання

Таблиця Б.1

Субсидії на соціальне житло як частина сукупних державних витрат, витрат з державного бюджету та ВВП в окремих країнах ЄС, станом на 2003 р. [118]

№	Країна	Частка сукупних бюджетних витрат (%)	Частка витрат з державного бюджету (%)	Частка ВВП (%)
1	Франція	дані відсутні	4,45	1,90
2	Фінляндія	2,00	4,30	1,05
3	Данія	1,90	3,40	1,00
4	Чеська Республіка	дані відсутні	3,10	0,99
5	Іспанія	дані відсутні	2,60	0,73
6	Швеція	1,20	2,10	0,70
7	Нідерланди	дані відсутні	3,00	0,60
8	Португалія	дані відсутні	дані відсутні	0,50
9	Німеччина	0,61	2,45	0,30
10	Польща	дані відсутні	1,01	0,24
11	Бельгія	дані відсутні	2,07	0,20
12	Литва	0,70	1,14	0,20
13	Словаччина	дані відсутні	0,52	0,12
14	Ірландія	0,24	0,32	0,10
15	Естонія	0,22	0,26	0,09
16	Словенія	дані відсутні	0,19	0,04
17	Греція	0,01	0,01	0,01

Додаток В

**Організація державного регулювання галузі будівництва житлової
нерухомості**

Таблиця В.1

**Причини появи незавершених об'єктів житлової нерухомості на ринку
будівництва житлової нерухомості [70]**

<i>Назва групи</i>	<i>Причини виникнення</i>
Порушення термінів будівництва об'єкта нерухомості	Світова фінансова криза та криза будівельної галузі України; відсутність страхових фінансових резервів у забудовників; дуже низький рівень фінансового левериджу українських забудовників; політична нестабільність у державі; недостатність коштів у державному бюджеті України з метою реалізації урядових програм з підтримки забудовників і будівельної галузі України; зниження платоспроможного попиту на житло. Ця причина пов'язана з відсутністю банківського кредитування та загальнодержавною недовірою інвесторів-фізичних осіб будівельній галузі
Наявність інших високих ризиків не завершення будівництва об'єкта нерухомості	Помилка в економічних розрахунках забудовника (наявність додаткових, непередбачених забудовником витрат або менший, ніж очікувалося, дохід від проекту); кардинальна зміна влади, якщо така зміна призвела до зміни досягнутих раніше домовленостей або призвела до виникнення непередбачуваних адміністративних факторів; фінансування будівництва декількох об'єктів нерухомості за «пірамідальною схемою». Тобто фінансування економічно не вигідних об'єктів будівництва за рахунок залучення коштів із інших об'єктів будівництва та надія на подальшу реалізацію вже збудованої нерухомості; значні технічні помилки та прорахунки під час розробки проектної документації; істотний вплив непередбачуваних для проекту зовнішніх факторів.
Шахрайство із боку забудовника (пов'язаних з ним компаній)	Недосконалість чинного українського законодавства у сфері правовідносин «інвестор-фізична особа - управляюча компанія - забудовник»; недосконалість маршруту залучення та обліку забудовниками коштів інвесторів-фізичних осіб, що дозволяє забудовникам вводити інвестора-фізичну особу в оману щодо реального стану реалізації проекту; відсутність системи розкриття інформації забудовниками про будівельні проекти, які він здійснюється; наявність нормальної для будівельної сфери практики використання забудовниками пірамідальної системи залучення коштів інвесторів-фізичних осіб, яка передбачає спрямування коштів, залучених від інвесторів-фізичних осіб від одних об'єктів будівництва на фінансування інших; відсутність безпосереднього та опосередкованого контролю інвесторів-фізичних осіб за коштами, що призначені забудовнику; низький рівень правової та культури інвестування (фінансової культури) у інвесторів-фізичних осіб, які під час укладання договорів інвестування не користувалися допомогою фахівців у цій галузі; відсутності реальних важелів впливу інвесторів-фізичних осіб на забудовників

**Найпоширеніші випадки шахрайства під час будівництва житлової
нерухомості України (розроблено автором на основі [70])**

<i>Назва</i>	<i>Опис</i>
1	2
Неправомірне обтяження об'єкта будівництва	Щоб отримати додаткові кошти начебто на будівництво, забудовник звертається до банківської установи за кредитом. Для цього банківська установа вимагає під заставу майно забудовника. Найчастіше в такому випадку забудовник надає під заставу об'єкт незавершеного будівництва, не повідомляючи про це інвесторів-фізичних осіб. В результаті один і той самий об'єкт будівництва може бути реалізований інвестору-фізичній особі і водночас бути під заставою у кредитній установі, що, зрозуміло, неправомірно. Таким чином на якийсь момент з'являються два претенденти на отримання права власності на один і той самий об'єкт житлового будівництва - інвестор-фізична особа, яка сплатила кошти, та банківська установа, що надала кредит
Непрозорість у розрахунках між управляючою компанією та забудовником об'єкта житлової нерухомості	З метою збільшення прибутків під час будівництва об'єкта житлової нерухомості управляюча компанія або забудовник навмисно домовляються і завищують ціни в рахунках на будівельні матеріали або виконані роботи. Ці витрати «лягають на плечі» інвесторів-фізичних осіб у вигляді додаткових рахунків за начебто подорожчання матеріалів і послуг. Існує ризик переплати за об'єкт житлової нерухомості, зміни ціни про яку домовилися на початку будівництва
Інсценування будівництва	Інвесторам-фізичним особам показують котлован, огорожену територію і робітників, імітуючи будівництво. Залишається тільки внести кошти та очікувати завершення будівництва житла, яке обіцяють зробити дешевим, ніж інші тотожні об'єкти житлової нерухомості. Часто ліцензія в управляючій компанії чи забудовника виявляється підробленою чи недійсною, а від котловану за якийсь час не лишається навіть сліду. Насправді, існує ризик не отримати нічого – ані житла, ані власних грошей
Багаторазовий продаж об'єкта будівництва	Дуже часто зустрічається схема перепродажу об'єкта інвестування житлової нерухомості, коли у кількох людей на руках документи про купівлю на одне й те ж саме помешкання, а встановити справжнього покупця проблематично. Результат: один із інвесторів-фізичних осіб залишається без житла і без грошей

Продовження таблиці В.2

1	2
Фіктивний розпродаж квартир	Наприклад, на закінчення будівництва об'єкта інвестування не вистачає коштів. Тож, перед тим як «розчинитися у повітрі», компанія встигає вилучити гроші від ошуканих вкладників шляхом оголошення розпродажу квартир із неймовірними знижками. При цьому каркас будинку може вже стояти і навіть більшість оздоблювальних робіт виконана. Це нібито вигідно покупцям і управляючій компанії: невдовзі після того, як вкладники «додатково інвестують» у будівництво, фірма або оголошує банкрутство, або просто зникає

Додаток Д

**Соціально економічні детермінанти розвитку галузі будівництва
житлової нерухомості**

Таблиця Д.1

**Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності, 2010-2014 роки¹, млн
грн. [63]**

<i>Вид економічної діяльності за КВЕД-2010</i>	2010	2011	2012	2013	2014
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Усього	180575,5	241286,0	273256,0	249873,4	219419,9
Сільське господарство, лісове господарство та рибне господарство	11062,6	16466,0	18883,7	18587,4	18795,7
Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних із ними послуг	10817,7	16140,9	18564,2	18175,0	18388,1
Лісове господарство та лісозаготівлі	177,8	283,1	281,4	383,4	381,0
Рибне господарство	67,1	42,0	38,1	29,0	26,6
Промисловість	55384,4	78725,8	91598,4	97574,1	86242,0
Будівництво	29767,0	31990,8	40760,3	40796,2	36056,7
Оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів	18550,4	24067,9	24531,6	22190,3	20715,7
Оптова та роздрібна торгівля автотранспортними засобами та мотоциклами, їх ремонт	1404,1	2709,8	1104,7	964,9	961,5
Оптова торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	11996,0	14872,6	17514,4	15251,5	13245,2
Роздрібна торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	5150,3	6485,5	5912,5	5973,9	6509,0
Транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність	19322,4	25498,2	32413,0	18472,6	15498,2
Наземний і трубопровідний транспорт	6725,5	8837,8	15076,9	4535,1	3916,2
Водний транспорт	152,4	130,1	98,7	116,2	204,8
Авіаційний транспорт	614,9	841,0	774,3	536,1	410,2
Складське господарство та допоміжна діяльність у сфері транспорту	11705,1	15538,2	16077,6	13073,7	10837,0
Поштова та кур'єрська діяльність	124,5	151,1	385,5	211,5	130,0
Тимчасове розміщування й організація харчування	1033,2	1572,7	2264,9	1476,8	1482,0
Тимчасове розміщування	679,1	1010,8	1534,7	872,2	867,1

Продовження таблиці Д.1

1	2	3	4	5	6
Діяльність із забезпечення стравами та напоями	354,1	561,9	730,2	604,6	614,9
Інформація та телекомунікації	8625,8	9730,0	10167,7	9864,0	8175,1
Видавнича діяльність, радіомовлення, телебачення	1923,8	2643,0	2775,0	2354,1	1840,8
Телекомунікації (електрозв'язок)	6354,5	6506,8	6771,6	6875,4	5664,0
Комп'ютерне програмування та надання інших інформаційних послуг	347,5	580,2	621,2	634,5	670,3
Фінансова та страхова діяльність	5861,5	5972,3	7353,3	6646,8	6214,5
Операції з нерухомим майном	9861,0	14598,9	12368,6	13550,4	11230,2
Професійна, наукова та технічна діяльність	4991,7	10491,9	9021,3	3621,3	2921,5
Діяльність у сферах права та бухгалтерського обліку, архітектури та інжинірингу, технічні випробування та дослідження	4135,4	9069,0	7588,4	2669,6	2314,8
Наукові дослідження та розробки	549,7	717,9	548,8	599,2	375,4
Рекламна діяльність і дослідження кон'юнктури ринку, інша професійна, наукова та технічна діяльність, ветеринарна діяльність	306,6	705,0	884,1	352,5	231,3
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	2973,8	3928,8	4973,9	4013,9	3565,1
Державне управління й оборона; обов'язкове соціальне страхування	7769,9	11437,6	11692,8	7546,2	5808,0
Освіта	1818,4	2090,7	1463,5	1030,5	820,9
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	1920,1	2113,2	2707,2	1746,2	1223,9
Мистецтво, спорт, розваги та відпочинок	976,7	1437,3	2598,0	2544,5	508,7
Надання інших видів послуг	656,6	1163,9	457,8	212,2	161,7

¹ Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим і м. Севастополя, за 2014 рік також без частини зони проведення антитерористичної операції.

Житловий фонд України за 1990 - 2014 рр. [47]

<i>Рік</i>	<i>Увесь житловий фонд, загальною площею, млн м²</i>	<i>У середньому на одного жителя, м²</i>	<i>Кількість сімей і однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.</i>	<i>Кількість сімей і однаків, які одержали житло протягом року, тис.</i>
1990	922,1	17,8	2638	235
1991	932,7	18,0	2728	179
1992	944,7	18,2	2696	166
1993	960,6	18,5	2636	144
1994	962,9	18,7	2578	104
1995	978,3	19,2	2411	82
1996	995,2	19,7	2297	56
1997	1002,6	20,0	2164	47
1998	1008,4	20,2	2029	37
1999	-	-	-	-
2000	1015,0	20,7	1765	32
2001	1026,1	21,0	1624	29
2002	1031,7	21,3	1533	25
2003	1035,7	21,6	1460	25
2004	1040,0	21,8	1414	23
2005	1046,4	22,0	1323	20
2006	1049,2	22,2	1300	20
2007	1057,6	22,5	1252	17
2008	1066,6	22,8	1216	17
2009	1072,2	23,0	1174	11
2010	1079,5	23,3	1139	11
2011	1086,0	23,5	1084	7
2012	1094,2	23,7	1022	7
2013	1096,6	23,8	808	6
2014	966,1	-	657	3

Таблиця Д.3

Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількості збудованих квартир в Україні, 1990-2014 рр. [122]

Роки	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 ¹
Усього введено в експлуатацію загальної площі, тис. м ²	17447	8663	5558	5939	6073	6433	7566	7816	8628	10244	10496	6400	9339	9410	10750	11217	9741
Усього введено в експлуатацію загальної площі, тис. м ² у міських поселеннях	14024	6456	4329	4773	4858	5074	5739	6088	6709	7737	7640	5163	6304	6965	7539	7672	6645
Усього введено в експлуатацію загальної площі, тис. м ² у сільській місцевості	3423	2207	1229	1166	1215	1359	1827	1728	1919	2507	2856	1237	3035	2445	3211	3545	3096
Загальна кількість збудованих квартир, тис.	279	118	63	65	64	62	71	76	82	95	94	66	77	83	91	102	105
Загальна кількість збудованих квартир, тис. у міських поселеннях	233	94	52	54	54	51	57	63	69	78	76	57	57	66	70	75	77
Загальна кількість збудованих квартир, тис. у сільській місцевості	46	24	11	11	10	11	14	13	13	17	18	9	20	17	21	27	28

¹ Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини зони, в якій проводиться антитерористична операція.

Показники соціального економічного розвитку в Україні, 1990 - 2014 рр. [60; 96; 122; 165]

Роки	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Економічні показники																	
Темпи зростання ВВП, млрд дол. США	81,5	48,2	31,3	38,0	42,4	50,1	64,9	86,1	107,8	142,7	180,0	117,2	136,4	165,3	173,9	165,6	101,7
Зміни обсягів будівельних робіт, млрд грн	43,9	30,8	47,9	49,4	45,0	60,4	55,9	44,6	52,4	55,2	40,2	24,7	45,1	64,3	65,5	61,2	51,1
Кількість збудованих квартир, тис.	279	118	63	65	64	62	71	76	82	95	94	66	77	83	91	102	105
Кількість транзакцій з житловою нерухомістю, в 10 тис. шт.	-	-	49,38	61,12	67,57	72,85	77,64	74,67	83,12	88,70	75,16	46,18	44,44	49,17	-	-	-
Соціальні показники																	
Роки	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Кількість народжених, тис. осіб	657,2	492,9	385,1	376,5	390,7	408,6	427,3	426,1	460,4	472,7	510,6	512,5	497,7	502,6	520,7	503,7	465,9
Кількість зареєстрованих шлюбів, тис. одиниць	482,8	431,7	274,5	309,6	317,2	371,0	278,2	332,1	355,0	416,4	322,0	318,2	305,9	355,9	278,3	304,2	295,0
Кількість зареєстрованих розлучень, тис. одиниць	192,8	198,3	197,3	181,3	183,5	177,2	173,2	183,5	179,1	178,4	166,8	145,4	126,1	182,5	168,5	164,9	130,7

Додаток Е

Маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості

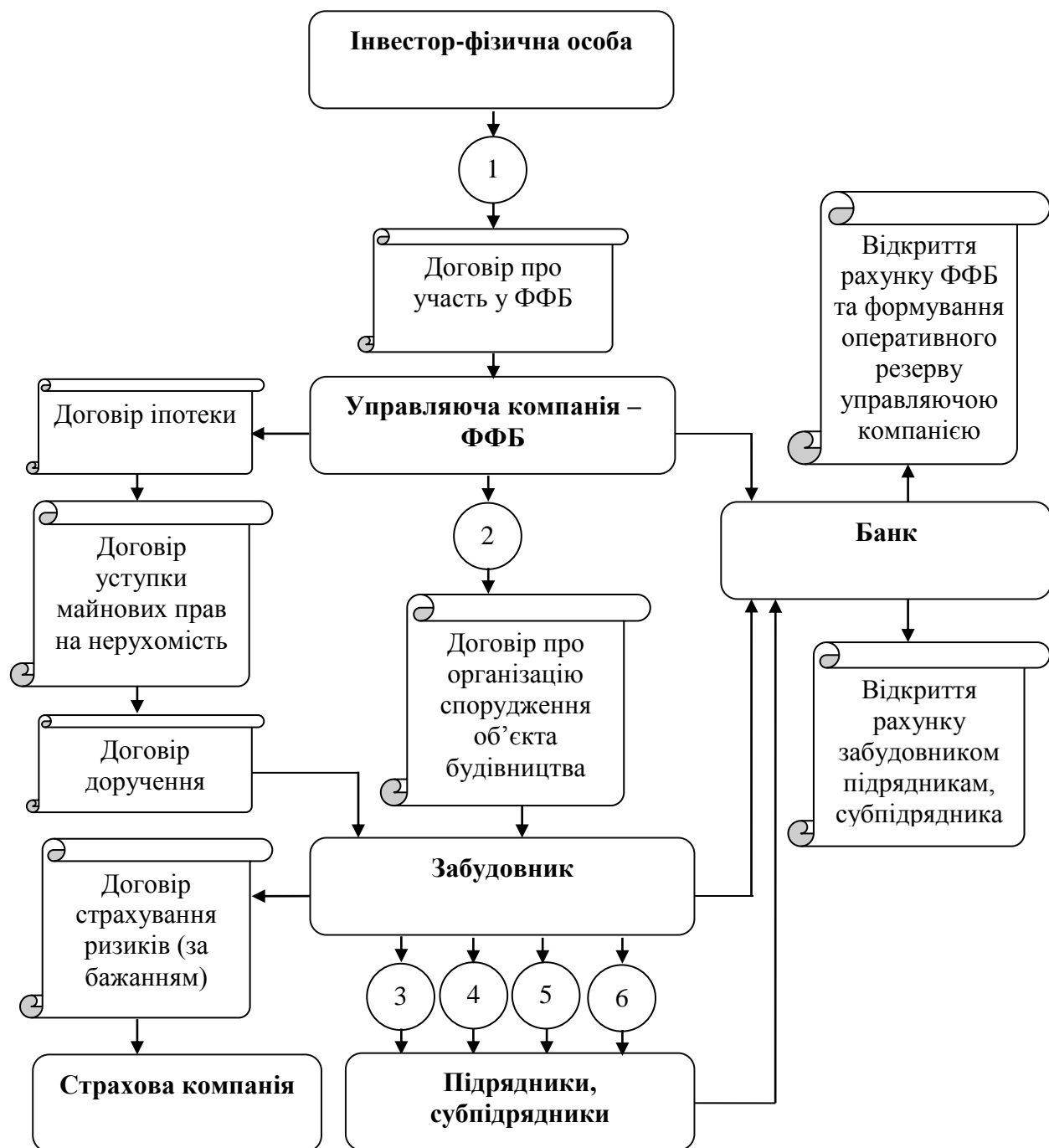


Рис. Е.1.Схема функціонування Фонду фінансування будівництва (ФФБ)
(розроблено автором на основі [190])

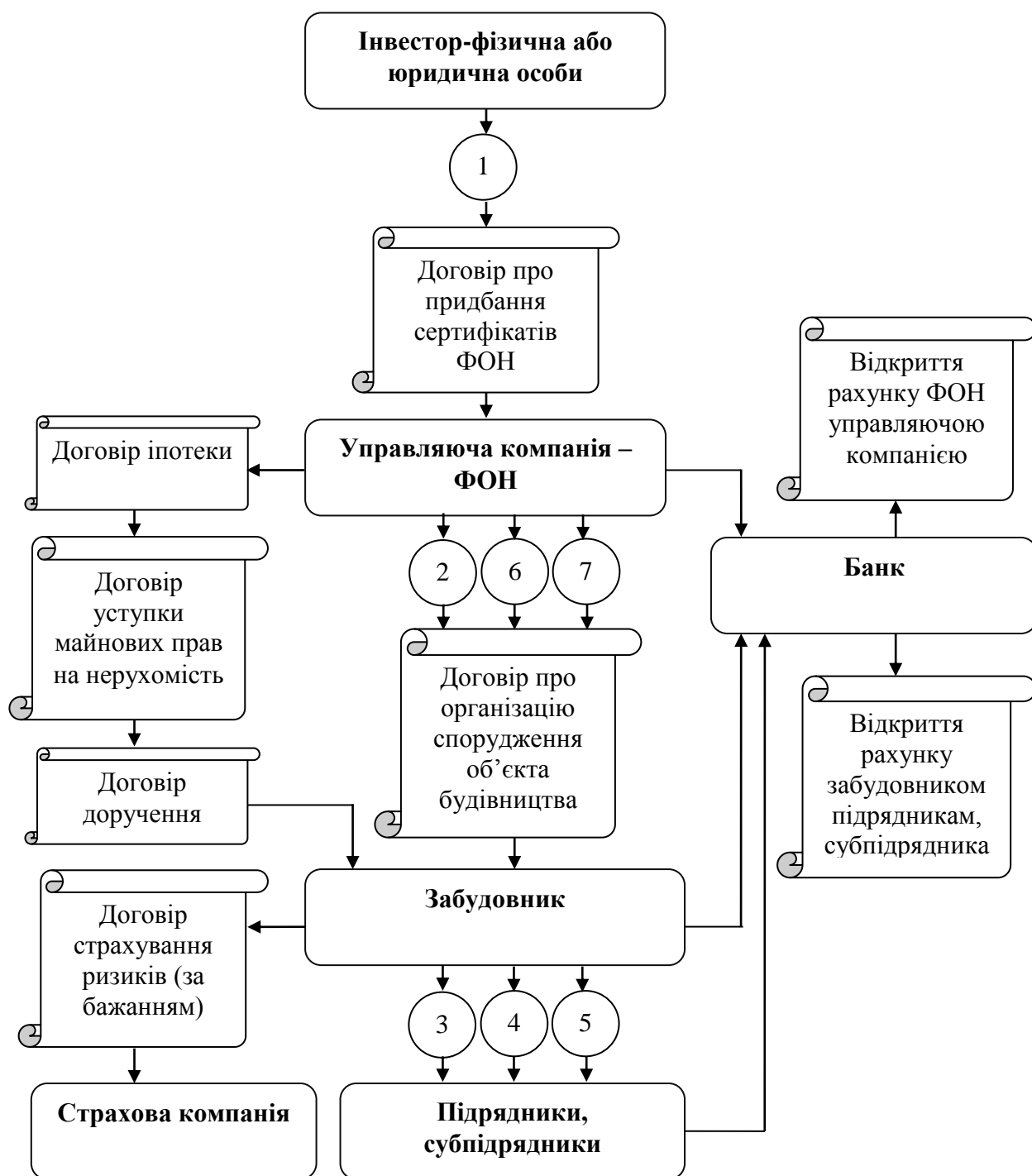


Рис. Е.2 Функціональна схема Фонду операцій з нерухомістю (розроблено автором на основі [189])

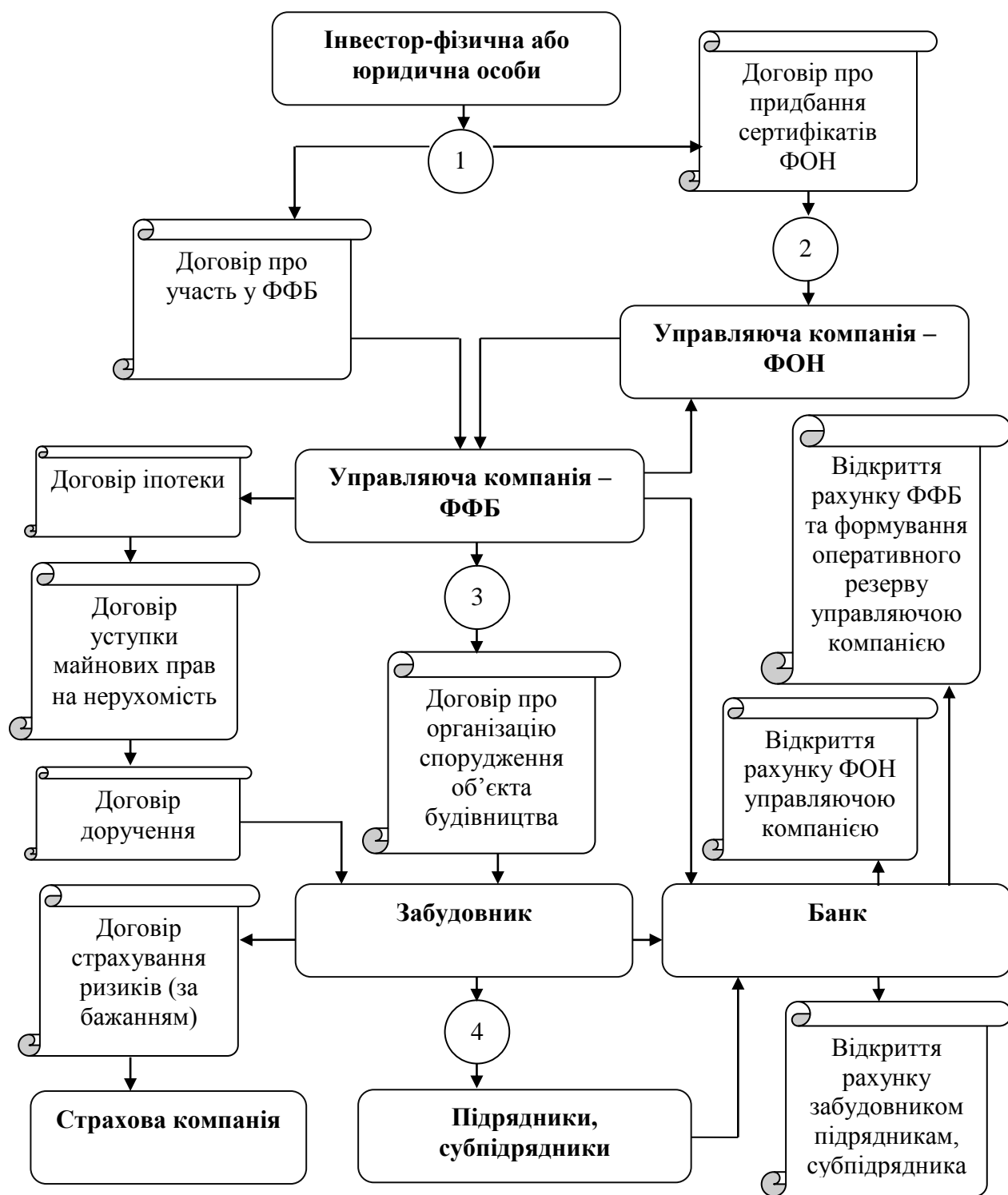


Рис. Е.3. Основні засади взаємодії Фонду операцій з нерухомістю та Фонду фінансування будівництва (розроблено автором на основі [190; 189])

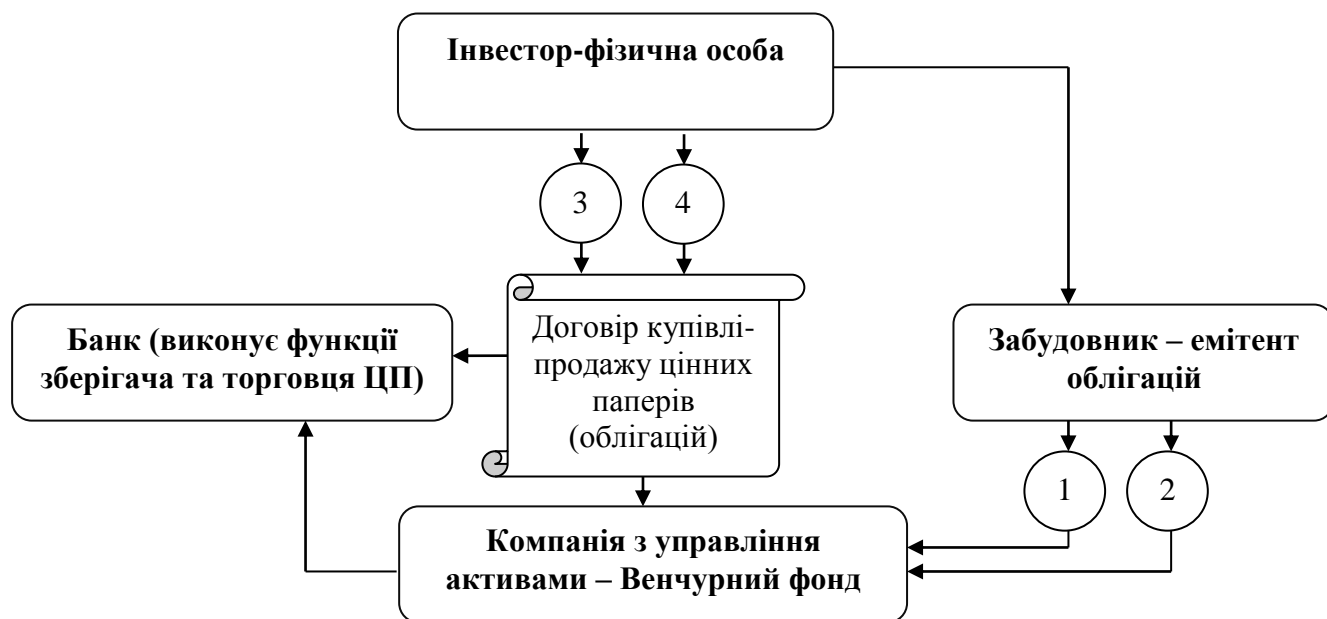


Рис. Е.4. Схема фінансування будівництва житла інвесторами-фізичними особами за допомогою облігацій (розроблено автором на основі [146])

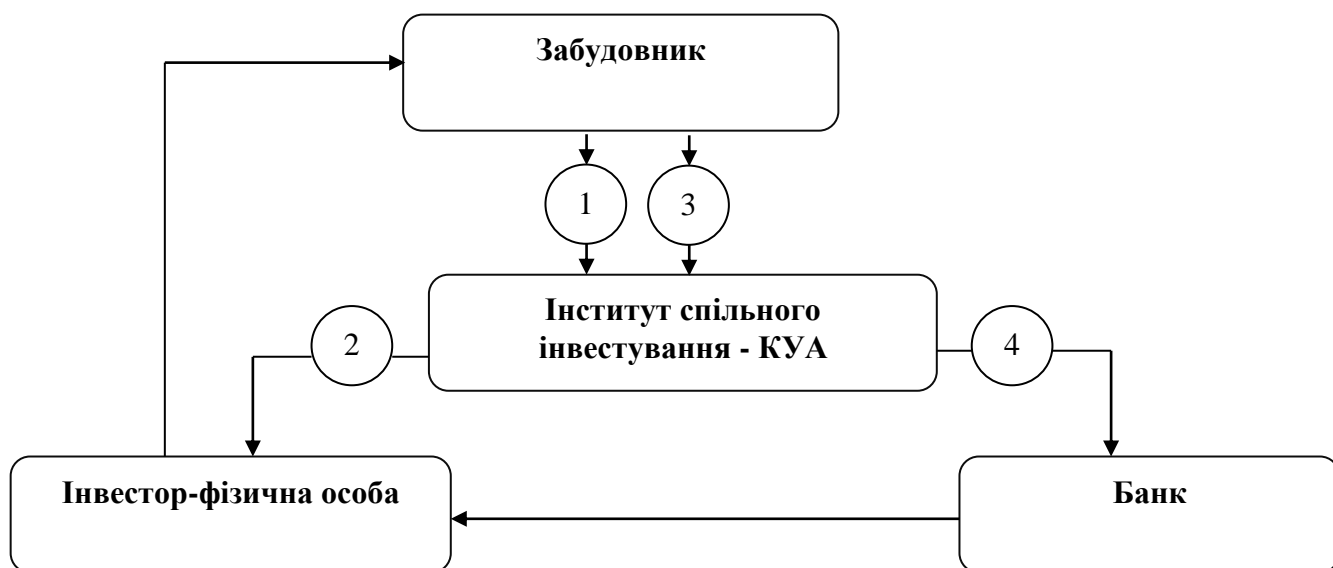


Рис. Е.5. Функціональна схема будівництва житла інвесторами-фізичними особами за допомогою Інституту спільного інвестування (розроблено автором на основі [53; 134; 198])

Порівняння маршрутів фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб (розроблено автором на основі [53; 189; 190; 198])

<i>Назва маршруту фінансування будівництва житлової нерухомості</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
1	2	3
Фонд фінансування будівництва (далі - ФФБ)	<p>Маршрут чітко регламентований діючим законодавством – основні принципи функціонування ФФБ закладені у спеціальному законі, яким регулюються взаємовідносини всіх його учасників;</p> <p>Наявність державного регулятора, який спостерігає за діями управителя ФФБ - Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг;</p> <p>Маршрут є одним з найбільш зрозумілим для інвесторів-фізичних осіб. Для того щоб розібратись у маршруті, не потрібні спеціальні економічні знання: розуміння, куди вкладаються гроші, коли і що отримується натомість, які наявні ризики;</p> <p>Право передачі об'єкта будівництва іншому забудовнику: у разі, якщо дії забудовника можуть призвести до порушення умов договору з управителем, і як наслідок, негативно вплинути на права інвесторів-фізичних осіб, управитель має право передати об'єкт будівництва іншому забудовнику;</p> <p>Незалежність та автономність в інтересах компанії управителя та забудовника - оскільки управитель є незалежною комерційною структурою і його заробіток залежить від обсягу залучених коштів, тому управитель зацікавлений не тільки в пошуку інвесторів-фізичних осіб, але і в успішній реалізації будівельного проекту.</p>	<p>Залежність інвестора-фізичної особи від ступеня добросовісності інших учасників будівництва – можливість отримати бажану нерухомість належної якості, що залежить від виконання своїх зобов'язань як забудовником, так і управителем ФФБ;</p> <p>Незахищеність інвестора-фізичної особи від помилок учасників будівництва, в тому числі забудовника, управителя, зокрема, в економічних розрахунках у ході реалізації будівельного проекту;</p> <p>Ймовірний зв'язок між управителем і забудовником, тобто якщо структури пов'язані між собою, то в разі неплатоспроможності одного з них інвестор-фізична особа може втратити вкладені кошти;</p> <p>Ситуація постійної боротьби між управителем і забудовником – запекла боротьба може затягувати терміни здачі об'єкта в експлуатацію</p>

1	2	3
	<p>Слід також зазначити, що у деяких випадках, наприклад, створення ФФБ виду Б, управитель отримує не тільки винагороду за управління, але й прибуток від реалізації проекту з будівництва;</p> <p>Наявність функції контролю у інвестора-фізичної особи будівництва житла: контроль цільового використання коштів, просування темпів будівництва, відповідність споруджуваного об'єкта проектній документації та технічній характеристиці;</p> <p>Закріплені законом особливості у зобов'язаннях ФФБ – залучати кошти населення лише після отримання дозволу на будівництво та забезпечення продажу однієї квартири тільки одному інвестору;</p> <p>Можливість у інвестора-фізичної особи повернути внесені до ФФБ кошти - при цьому інвестору-фізичній особі виплачуються гроші за проінвестовані квадратні метри за ціною квадратного метра, що діє на дату подання заяви про розірвання договору про участь у ФФБ;</p> <p>Економія часу та коштів на оформлення документів на право власності: документи на право власності на квартиру оформлюються за рахунок забудовника від імені інвестора-фізичної особи, що дає змогу економити останньому час та кошти;</p> <p>При 100-відсотковій оплаті інвестором-фізичною особою обраного об'єкта інвестування управитель передає йому майнові права на саме цей об'єкт інвестування – це є гарантією для інвестора-фізичної особи, що після введення об'єкта будівництва у експлуатацію тільки він буде мати право власності на відповідний об'єкт інвестування та що в процесі будівництва об'єкт інвестування, не буде наданий у заставу чи проданий будь-кому іншому;</p>	

Продовження таблиці Е.1

1	2	3
Фонд операцій із нерухомістю (далі ФОН)	<p>Сертифікати ФОН можна акумулювати (для всього циклу будівництва) грошові кошти фізичних і юридичних осіб як резидентів, так і нерезидентів. Сертифікати ФОН вільно обертаються на фондовому ринку, їх ціна може змінюватися довільно і при підвищеному попиті на відповідні сертифікати ФОН буде підвищуватися і доходи власників сертифікатів ФОН;</p> <p>Сертифікати ФОН - це реальна альтернатива депозитам, забезпеченим нерухомістю, і їх ціна може змінюватися під впливом цін на нерухомість, а сам маршрут ФОН дозволяє здійснити повний цикл управління інвестиційним проектом за принципом «від концепції об'єкта будівництва - Враховуючи той факт, що сертифікат ФОН є іпотечним цінним дохідним папером, випуск сертифікатів ФОН не потребує визначення кредитного рейтингу рейтинговим агентством, також випуск сертифікатів ФОН не є об'єктом обкладання державним митом, наприклад, облігації. Це знижує витрати управителя, а отже, збільшує дохід власників сертифікатів ФОН;</p> <p>Емісія сертифікатів ФОН; грошові кошти, залучені в ФОН; активи ФОН; операції, які здійснюються з активами ФОН, не є об'єктом оподаткування податком на прибуток, тобто ідеться про значну мінімізацію оподаткування доходів, які отримують власники сертифікатів ФОН; у разі, якщо власником сертифікатів ФОН є фізична особа – резидент, то отриманий прибуток такої особи від володіння сертифікатом ФОН оподатковується за ставкою 5 %, що значно менше ніж прибутковий податок зі звичайних доходів фізичних осіб;</p>	<p>Порядок реєстрації випуску сертифікатів ФОН, проспекту емісії, затверджений Рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку за № 244 від 05.08.2009 р., є дуже складним і не відповідає економічній суті сертифікатів ФОН, як іпотечним цінним паперам;</p> <p>Наявність одразу двох регуляторів - Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, так і Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, що в умовах тотальної корупції стає на перешкоді розвитку ринку сертифікатів ФОН.</p>

Продовження таблиці Е.1

1	2	3
	<p>Діяльність управителя ФОН регламентується правилами ФОН. Правила ФОН повинні передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФОН (управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам і зобов'язаний здійснювати управління майном особисто; управитель також не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном). Ці обмеження встановлені установником управління майном у договорі про придбання сертифікатів ФОН і зумовлюють зобов'язання управителя ФОН забезпечити можливість отримати власниками сертифікатів ФОН доходу відповідно до умов інвестиційної декларації та проспекту емісії сертифікатів;</p> <p>Побудована нерухомість обліковується на балансі ФОНу, і після оформлення прав власності на управителя як довірчого власника зникає залежність від забудовника, що значно знижує ризики для інвесторів-фізичних осіб; Маршрут залучення грошових коштів через ФОН надає змогу брати участь у будівництві житла великим інституційним інвесторам (страхові компанії, інвестиційні фонди, пенсійні фонди), які мають великий обсяг фінансових ресурсів. Участь таких великих інвесторів у будівельних проектах значно скорочує ризики житлового об'єкта незавершеного будівництва, а отже, знижує ризики інвесторів-фізичних осіб</p>	
Фонд фінансування будівництва – Фонд операцій з нерухомістю (ФФБ-ФОН)	Аналогічні до попередніх маршрутів	Аналогічні до попередніх маршрутів

Продовження таблиці Е.1

1	2	3
Цільові облігації	<p>Емітент (забудовник) зобов'язаний розміщувати виключно забезпечені цінні папери. Тобто випуск облігацій повинен отримати банківську гарантію, поруку, або бути застрахованим, що підвищує витрати на будівництво;</p> <p>З 01.01.2012 р. емітентам облігацій заборонено отримувати іпотечні чи будь-які кредити під нерухомість, яка будується. Ця норма, з одного боку, підвищує захищеність інвестора-фізичної особи щодо його прав, але з іншого боку, у разі недостатності фінансування унеможливорює отримання забудовником кредитних коштів для добудови об'єкта житлового будівництва, що додає ризиків інвестору-фізичній особі щодо отримання у власність оплаченого житла</p>	<p>Договір бронювання як громадянсько-правовий акт відсутній у чинному законодавстві України;</p> <p>У проспекті емісії облігацій забудовник часто передбачає варіанти у разі неможливості розрахуватися квадратними метрами, повернути інвестору-фізичній особі номінальну, а не ринкову вартість облігацій. Це значно підвищує ризики для останніх щодо отримання своїх коштів у повному обсязі, а не з дисконтом;</p> <p>З 01.01.2012 р. емітентом облігацій може бути не тільки забудовник, який володіє земельною ділянкою, розробив проектну документацію, отримав усі відповідні дозволи на проведення будівництва, але й компанії, які отримали функції замовника будівництва, що значно підвищують ризики інвесторів-фізичних осіб, тому що грошовими коштами розпоряджаються компанії, які не мають ніяких активів (ані земельної ділянки, ані об'єкта будівництва);</p> <p>Додаткові для забудовника витрати пов'язані з організацією випуску облігацій. Випуск облігацій підлягає отриманню кредитного рейтингу від рейтингового агентства, а це досить дорога операція. Слід також зазначити, що цей рейтинг потребує періодичного підтвердження, що також збільшує витрати емітента. Також випуск облігацій є об'єктом державного мита. Зрозуміло, що ці витрати забудовнику однозначно будуть відшкодовувати кінцеві споживачі - інвестори-фізичні особи;</p>

Продовження таблиці Е.1

1	2	3
		<p>володіння облігаціями не надає ніякого переважного права інвесторам-фізичним особам на нерухомість, яка будується. Навіть тоді, коли інвестор-фізична особа сплатив 100 % вартості квартири;</p> <p>До настання терміну погашення облігацій забудовник-емітент має право не передавати квартиру інвестору-фізичній особі;</p> <p>Якщо інвестор-фізична особа не пред'явить облігації до погашення у встановлений термін, забудовник звільняється від будь-яких зобов'язань;</p> <p>Високі ризики при купівлі житла за допомогою облігацій підтверджуються низькими кредитними рейтингами, що встановлюються для цього фінансового інструменту в Україні. Це свідчить про низьку здатність емітентів цих цінних паперів погашати взяті на себе зобов'язання у разі несприятливої ринкової кон'юнктури й мають досить високу ймовірність їх дефолту;</p> <p>Відповідальність емітента за невиконання ним зобов'язань, зокрема, за несвоєчасну здачу об'єкта в експлуатацію, не встановлена; У разі дефолту емітента інвестор-фізична особа може втратити всі вкладені кошти</p>
Інститут спільного інвестування	Аналогічно до попередньої маршруту	Аналогічно до попередньої маршруту

Додаток Ж

Оцінка ефективності державного регулювання будівництва житлової нерухомості

Таблиця Ж.1

Внесення змін і доповнень доопрацювань щодо захисту населення в регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблено автором на основі [70])

№	Назва документу	Переваги	Недоліки
1	Законопроект «Про відшкодування фізичній особі (інвестору) майнової шкоди, завданої внаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла» від 14.02.2011р.	майнова шкода відшкодовується за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів у межах відповідних бюджетних призначень в обсязі майнової шкоди, що не відшкодована боржником; у разі, якщо у боржника відсутні кошти та майно, на яке може бути заявлено стягнення, і вжиті державним виконавцем заходи щодо розшуку такого майна виявилися безрезультатними, виконавчий документ, згідно за яким стягнення не застосовувалося або було застосовано частково, повертається інвестору-фізичній особі з відміткою про неможливість виконання судового рішення за підписом начальника відповідної державної виконавчої служби, скріплений печаткою такого органу; після отримання виконавчого документа інвестор-фізична особа пред'являє його до виконання органам Державного казначейства України для відшкодування майнової шкоди у відповідному обсязі.	запропонований механізм стосується тільки тієї частини питання галузі будівництва житлової нерухомості як існування проблемних об'єктів незавершеного будівництва. Тобто держава, таким чином, може розв'язати економічні проблеми інвестора-фізичної особи. У разі появи нових проблемних будівельних об'єктів, цей механізм не спрацює. Також запропонований механізм захисту інвестора-фізичної особи порушує принцип соціальної справедливості.
2	Концепція законопроекту «Про захист прав інвесторів у житловому будівництві» від 05.04.2011р. -	маршрут залучення інвестицій: запровадження прямих договорів (інвестиційного договору та договору дольової участі), що укладатимуться напряму з інвесторами-фізичними особами;	У світовій практиці прийнято таке: у разі, якщо підприємство працює з коштами населення – цю діяльність обов'язково ліцензує та контролює державний регулятор.

2	Конфедерації будівельників України	<p>розробка стандартної форми інвестиційних договорів, які затверджені відповідними нормативно-правовими актами. Вимоги до договорів інвестування: на законодавчому рівні затвердити стандартну форму (інвестиційний договір та договір дольової участі); на законодавчому рівні мають бути створені конкретні механізми забезпечення: захист інвесторів-фізичних осіб шляхом надання дозвільних документів об'єднанням інвесторів щодо можливості добудови житлового будинку, в який вони інвестували кошти (право на завершення будівництва об'єкта без переоформлення дозвільної документації); права об'єднання на завершення будівництва й експлуатацію об'єкта без дозволу власника (користувача) земельної ділянки;</p> <p>Посилення захисту прав «постраждалих інвесторів»:</p> <p>надання права (або зобов'язати) місцевим органам влади на управління житловими об'єктами незавершеного будівництва, у разі не введення його в експлуатацію після спливання 3 років від запланованого терміну введення в експлуатацію, за рішенням органу місцевого самоврядування;</p> <p>установлення податкових пільг і преференцій для осіб, які здійснюють добудову проблемних об'єктів, а також надання земельних ділянок на пільгових умовах;</p> <p>власники зареєстрованих майнових прав у кожному проблемному об'єкті можуть створити об'єднання інвесторів об'єкта. (Порядок створення об'єднання інвесторів проблемного об'єкта</p>	<p>У разі, якщо підприємство не працює з коштами фізичних осіб, то регулятор від держави не потрібен, бо можливі лише комерційні ризики з обох сторін – два суб'єкти підприємницької діяльності вступають у комерційні відносини. У рекомендаціях Конфедерації відсутні пропозиції щодо державного регулятора, а сама Конфедерація як саморегульована організація бути ним не може.</p>
---	------------------------------------	---	---

		визначаються окремо); проінвестований об'єкт інвестування не повинен включатись до ліквідаційної маси забудовника у разі його ліквідації, а повинен визнаватися власністю інвестора-фізичної особи; право інвестора на проінвестований ним об'єкт має бути пріоритетним по відношенню до будь-яких вимог на цей об'єкт перед третіми особами. (На об'єкт не може бути звернено стягнення за борговим зобов'язанням, якщо він проінвестований фізичною особою більше ніж як на 90 % суми, яка передбачена договором)	
3	Механізм від Асоціації допомоги постраждалим інвесторам запропонований 17.06.2013р.	обов'язкова передача майнових прав інвестору-фізичній особі забудовником забезпечує права інвестора-фізичної особи на інвестований об'єкт будівництва; зобов'язання забудовника отримувати згоду в інвесторів-фізичних осіб на відчуження земельної ділянки під об'єктом будівництва житлової нерухомості зменшує ризик неправомірної передачі земельної ділянки, відведеної під об'єкт житлового будівництва; посилення відповідальності управляючих компаній і забудовників, що призводить до завдання шкоди інвесторам-фізичним особам у будівництві житлової нерухомості збільшує відповідальність, що вплине на зменшення ризиків шахрайств із боку управляючих компаній і забудовників; запровадження страхування не тільки будівельних ризиків, а й фінансових, тобто залучених інвестицій від інвесторів-фізичних осіб, розвитку страхового ринку країни, а також формуванню коштів для	концепція пропонує одночасно розв'язати проблеми появи об'єктів незавершеного будівництва і відновлення у них будівництва, проте одночасне розв'язання двох різних за масштабами завданої шкоди інвесторам-фізичним особам проблем не дає змогу знайти найефективніші механізми; уніфікація маршрутів залучення коштів від інвесторів-фізичних осіб – ігнорування існуючих маршрутів або їх повна ліквідація негативно вплине на розвиток фінансового ринку в Україні; малий відсоток інвесторів-фізичних осіб для прийняття рішень щодо об'єкта будівництва – ризик створення фіктивних ініціативних груп для розв'язання проблемних питань об'єктів будівництва, які будуть представляти інтереси недобросовісних управляючих компаній і

Продовження таблиці Ж.1

		<p>відшкодування у разі невиконання своїх зобов'язань управляючих компаній та забудовників перед інвесторами-фізичними особами;</p> <p>реєстрація речових прав на нерухомість – надання офіційного документа, який встановлює власника майнових прав об'єкта будівництва, який може бути використаний у майбутньому як фінансовий інструмент, наприклад, для отримання кредиту.</p>	<p>збудовників;</p> <p>виплати відшкодувань постраждалим інвесторам-фізичним особам із державного бюджету України не можливі, оскільки не передбачені наразі в державному бюджеті. Навіть у разі припущення, що кошти передбачені, то зазначені відшкодування лягають загалом на все суспільство країни, а це не справедливо по відношенню до осіб, що не брали участі у процесі будівництва житлової нерухомості.</p>
--	--	---	--

Типова форма метрики вимірювання ефективності (розроблено автором на основі [212])

<i>Визначення елементів вимірювання</i>	
Назва елемента вимірювання	Назва вимірювання
Числовий ідентифікатор	Унікальний числовий ідентифікатор
Призначення елемента вимірювання	Опис причини для введення вимірювань
Мета застосування заходу і засобу контролю і управління/мета процесу	Мета застосування заходу і засобу контролю і управління /мета процесу при вимірюванні (запланована або реалізована)
Захід і засіб контролю і управління/процес	Захід і засіб контролю і управління /процес при вимірюванні
<i>Об'єкт вимірювання і атрибути</i>	
Об'єкт вимірювання	Об'єкт характеризується через вимірювання його атрибутів. Об'єкт може включати в себе процеси, плани, проекти, ресурси і системи або компоненти систем
Атрибут	Властивість або характеристика об'єкта вимірювання, яка може бути визначена кількісно або якісно вручну або автоматичними засобами
<i>Специфікація основної метрики вимірювання</i>	
Основна метрика вимірювання	Основна метрика вимірювання визначається з точки зору атрибута і специфікованого методу вимірювання для його кількісного визначення (наприклад, кількість навченого персоналу, сукупну витрати на даний момент). Коли дані зібрані, то для основної метрики вимірювання встановлюється значення
Метод вимірювання	Логічна послідовність операцій, які використовуються для вимірювання атрибута відносно визначеної шкали
Вид методу вимірювання	В залежності від характеру операцій, які використовуються для кількісної оцінки атрибута, можливо виділити наступні два види методу: суб'єктивний — кількісна оцінка з використанням судження особи; об'єктивний — кількісна оцінка, основана на математичних правилах, таких, наприклад, як підрахунок
Шкала	Впорядкована сукупність значень або категорій, з якими порівнюється атрибут основної метрики вимірювання
Вид шкали	В залежності від характеру значень на шкалі зазвичай розрізняють чотири види шкали: номінальну, порядкову, інтервальну і шкалу відношень
Одиниця вимірювання	Особлива величина, визначена і прийнята за узгодженням, з якою може порівнюватись будь-яка інша величина того ж типу, для виразу показника двох величин як деякого числа

Таблиця Ж.3

Індекс доступності житлової нерухомості в м. Києві, 2003-2015 рр. (розроблено автором на основі [107; 162; 195])

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Загальні доходи на одне домогосподарство за рік, грн.	8148	10512	15144	18528	23268	32676	34704	40524	44652	48396	52044	45310	52000
Середня ціна м ² житлової нерухомості в м. Києві, долар США	380	614	780	1288	2118	2601	1408	1584	1577	1660	1750	1153	1067
Офіційний курс НБУ долара США	5,33	5,31	5,12	5,05	5,05	5,26	7,79	7,93	7,96	7,99	7,99	11,88	15,76
Ціна однокімнатної квартири в 35 м ² , долар	70889	114112	139776	227654	374357	478844	383891	439639	439352	464219	489388	479417	588557
Індекс доступності житлової нерухомості	8,70	10,86	9,23	12,29	16,09	14,65	11,06	10,85	9,84	9,59	9,40	8,82	9,43

Таблиця Ж.4

Частка будівельної галузі у ВВП, Україна, 2003-2015 рр. (розроблено автором на основі [60; 96; 122; 165])

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Індекс обсягу виконання будівельних робіт, % до попереднього року	126,5	117,2	93,4	109,9	115,6	84,2	51,8	94,6	111,0	86,2	85,5	78,3	67,5
ВВП, % до попереднього року	-	-	102,7	107,3	107,9	102,3	85,2	104,1	105,2	100,3	100,0	93,2	90,1
Частка галузі будівництва у ВВП, %	3,9	4,2	3,7	3,9	4,2	3,1	2,4	3,0	2,9	2,7	2,5	2,2	1,8

Таблиця Ж.5

Ефективність державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблене автором)

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Індекс доступності житлової нерухомості	-8,70	-10,86	-9,23	-12,29	-16,09	-14,65	-11,06	-10,85	-9,84	-9,59	-9,40	-8,82	-9,43
Частка галузі будівництва у ВВП, %	3,9	4,2	3,7	3,9	4,2	3,1	2,4	3	2,9	2,7	2,52	2,23	1,83
Індекс ефективності державного регулювання будівництва житлової нерухомості	-2,23	-2,58	-2,49	-3,15	-3,83	-4,73	-4,61	-3,62	-3,39	-3,55	-3,73	-3,96	-5,15

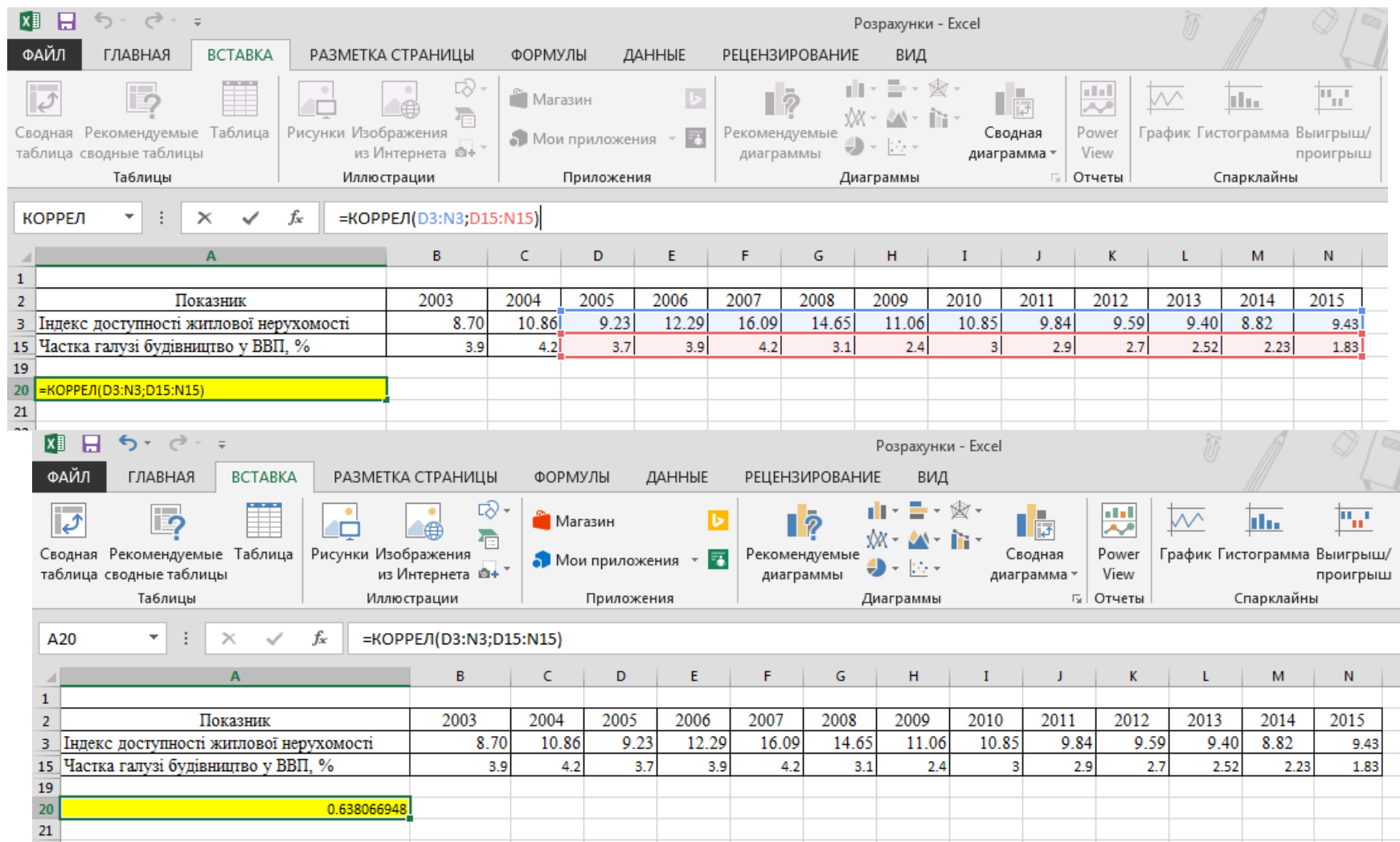


Рис. Ж.1. Скріншот розрахунку коефіцієнта кореляції показників державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (розроблено автором)

Метрики ефективності державного регулювання будівництва житлової нерухомості (розроблено автором на основі [212])

Метрики	Соціальні метрики			Економічні метрики			
	Забезпечення житлом	Населення, що очікує на соціальне житло	Середній клас населення	Основний фонд країни	Будівництво і суміжні галузі	Фінансовий ринок	Заощадження населення
1	2	3	4	5	6	7	8
Назва елемента вимірювання	Рівень забезпечення житлом населення країни	Кількість населення, що очікує на соціальне житло	Питома вага середнього класу населення країни	Розмір основного фонду країни	Темпи розвитку будівництва і суміжних галузей	Питома вага залучення фінансового ринку у будівництво житлової нерухомості	Кількість використаних коштів населення на будівництво житлової нерухомості
Числовий ідентифікатор	Характерний для держави	Характерний для держави	Характерний для держави	Характерний для держави	Характерний для держави	Характерний для держави	Характерний для держави
Призначення елемента вимірювання	Для визначення рівня забезпечення житлом населення країни	Для визначення оцінювання виконання завдання щодо забезпечення соціальним житлом мало захищених категорій населення	Для визначення спрямованості державної житлової політики	Для визначення спрямованості державної житлової політики	Для визначення рівня впливу будівництва житлової нерухомості на національне господарство	Для визначення рівня контролю залучення коштів у будівництво житлової нерухомості	Для визначення рівня впливу використання коштів населення в процесі будівництва житлової нерухомості
Ціль застосування заходу/засобу/контролю управління/мета процесу	Виконання державою соціальних завдань	Виконання державою соціальних завдань	Виконання державою соціальних завдань	Виконання державою економічних завдань	Виконання державою економічних завдань	Виконання державою економічних завдань	Виконання державою економічних завдань

Продовження таблиці Ж.6

1	2	3	4	5	6	7	8
Захід і засіб контролю управління	Завдяки ефективності виконання регуляторних функцій держава позитивно впливає на рівень забезпечення житлом населення країни	У відповідності до житлової політики України забезпечення соціальним житлом мало захищених категорій населення це завдання держави, яка повинна ефективно його виконувати	Збільшуючи середній клас населення держава надає населенню самостійно, без прямого втручання, забезпечувати себе житлом	Від ефективної реалізації державної житлової політики житловий фонд країни повинен збільшуватися	Ефективність реалізації державного регулювання впливає на темпи розвитку будівництва житлової нерухомості що впливає на національне господарство в цілому	Ефективність реалізації державного регулювання впливає на розвиток фінансового ринку у вигляді маршрутів залучення коштів у будівництво житлової нерухомості	Рівень залучення коштів населення у будівництво житлової нерухомості залежить від ефективності державного контролю їх використання у процесі будівництва житлової нерухомості
Об'єкт вимірювання	Статистичні офіційні дані	Статистичні офіційні дані	Статистичні офіційні дані	Статистичні офіційні дані	Статистичні офіційні дані	Статистичні офіційні дані	Статистичні офіційні дані
Атрибут	Звіт м ² з таблиці Житловий фонд України	Звіт, кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Звіт, розподіл населення за рівнем середньодушових еквівалентних загальних доходів у місяць, грн	Звіт, житловий фонд, загальної площі, млн.м ²	Звіти щодо темпів розвитку будівництва і суміжних галузей	Звіт аналізу щодо присутності державного регулятора в маршрутах інвестування та фінансування будівництва житла за рахунок коштів населення	Звіт показників інвестиції в основний капітал у будівництві житлової нерухомості за джерелами фінансування, млн грн

Продовження таблиці Ж.6

1	2	3	4	5	6	7	8
Основна метрика вимірювання	Кількість м ² у середньому на одного жителя відповідно до щорічних даних з таблиці Житловий фонд України	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року відповідно до щорічних даних з таблиці Житловий фонд України	Відсотки населення за рівнем середньодушових еквівалентних загальних доходів у місяць, грн.	млн.м ² загальної площі житлового фонду країни	Відсотки темпів розвитку будівництва житлової нерухомості, виробництва будівельних матеріалів, тощо	Аналіз залучення коштів населення на будівництво з урахуванням Повний контроль або вибірковий контроль.	млн грн коштів населення залучених у будівництво житлової нерухомості
Метод вимірювання	Збір статистичних даних з офіційних джерел державних органів влади	Збір статистичних даних з офіційних джерел державних органів влади	Збір статистичних даних з офіційних джерел державних органів влади	Збір статистичних даних з офіційних джерел державних органів влади	Збір статистичних даних з офіційних джерел державних органів влади	Збір статистичних даних з офіційних джерел державних органів влади	Збір статистичних даних з офіційних джерел державних органів влади
Вид методу вимірювання	Об'єктивний	Об'єктивний	Об'єктивний	Об'єктивний	Об'єктивний	Об'єктивний	Об'єктивний
Шкала	Числова	Числова	Числова	Числова	Числова	Числова	Числова
Вид шкали	Шкала відношень	Шкала відношень	Шкала відношень	Шкала відношень	Шкала відношень	Шкала відношень	Шкала відношень
Одиниця вимірювання	м ²	Тисяч сімей та однаків	Відсотки	млн.м ²	Відсотки	Повний/частковий	млн грн

Додаток 3

**Залучення коштів населення як пріоритет державного регулювання
галузі будівництва житлової нерухомості**

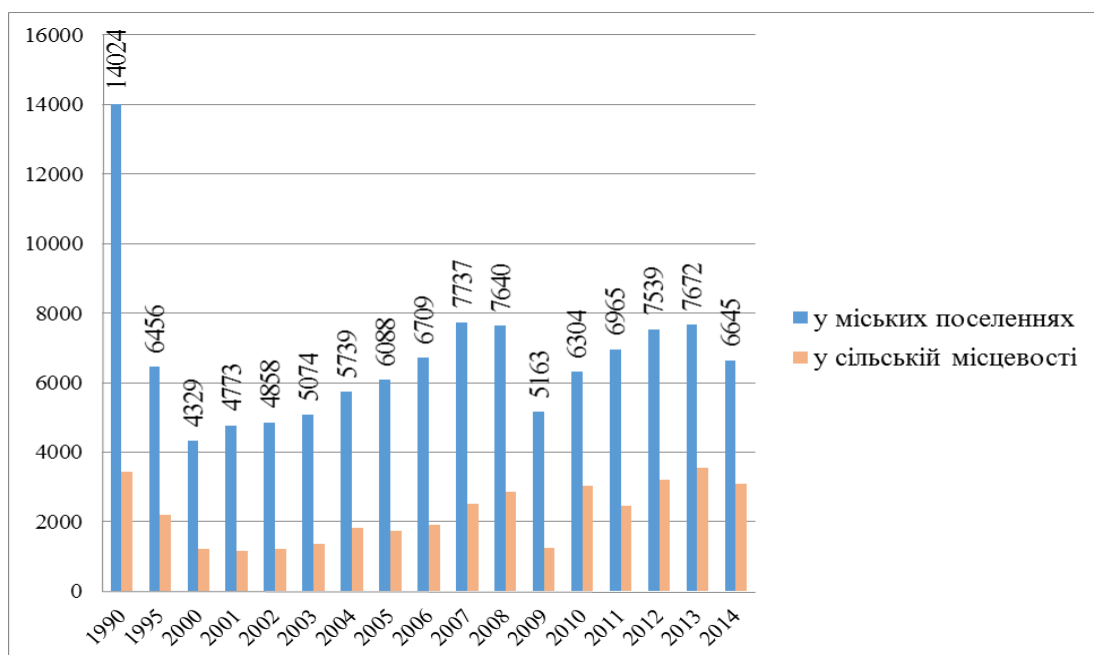


Рис. 3.1. Обсяги введення в експлуатацію житла в Україні, 1990–2014 рр., тис. м² [122]

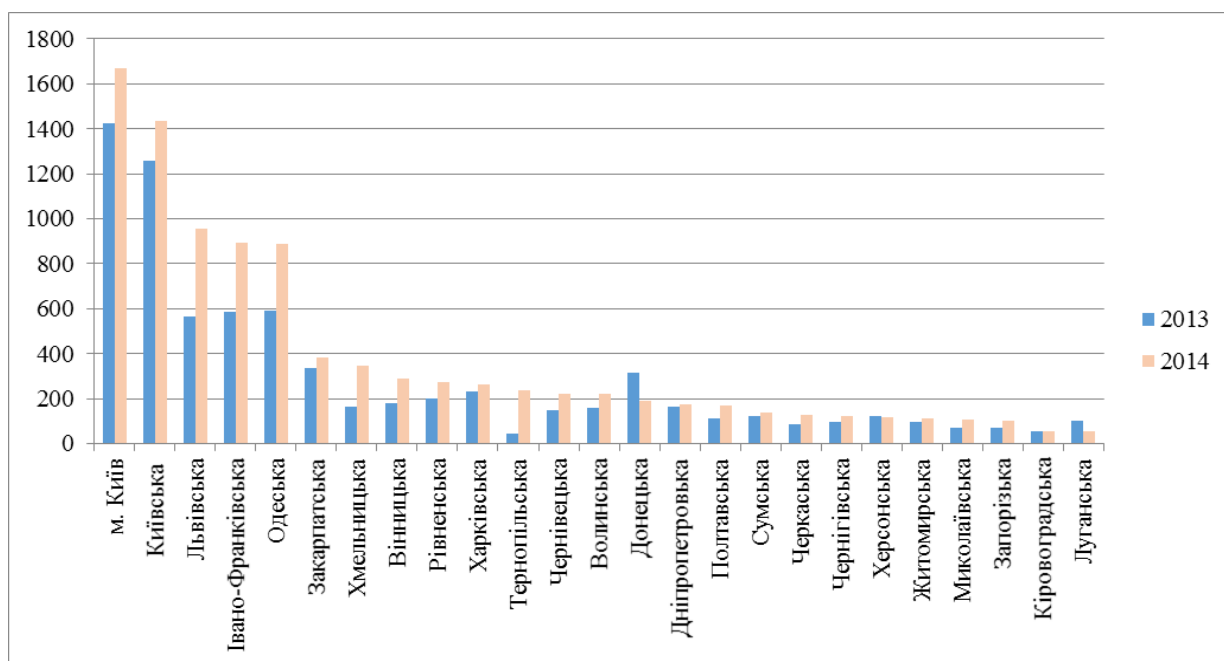


Рис. 3.2. Обсяги введення в експлуатацію житла в Україні за регіонами, 2013–2014 рр., тис. м² [153]

Таблиця 3.1

**Використання фінансово-кредитних маршрутів при будівництві
житлової нерухомості у місті Києві та Київській області (вибірково)
(розроблено автором)**

<i>Назва об'єкта будівництва</i>	<i>Фінансово-кредитний маршрут, який використовується під час будівництва</i>	<i>Місце розташування об'єкту</i>
ЖК «Міністерський»	Договір купівлі-продажу майнових прав	м. Київ
ЖК «Паркові озера»	Продаж закладних	м. Київ
ЖК «Майорова»	Будівельні облігації	м. Київ
ЖК «Комфорт Таун»	Будівельні облігації	м. Київ
ЖК «Ірпінські липки»	Договір купівлі-продажу майнових прав	м. Ірпінь
ЖК «Петропавловська, 152»	ФФБ	м. Київ
ЖК «Грюнвальд»	Договір купівлі-продажу майнових прав	м. Київ
ЖК «GreenPark»	Нотаріально завірений договір	м. Ворзель
ЖК «Новатор»	Договір про сумісну діяльність	м. Буча
Житловий будинок № 2 (5 черга) житлового комплексу	ФФБ	с. Петрівське
ЖК «Васильковский»	ФФБ	м. Київ
ЖК «Східна Брама»	Договір купівлі-продажу майнових прав	м. Київ
ЖК «Сосновий бор»	ФФБ	м. Київ
ЖК «Зелений острів»	Інвестиційні договори	м. Київ
ЖК «4 сезони»	Інвестиційні договори	м. Київ
ЖК «Ліпінка»	Інвестиційні договори	м. Київ
ЖК «Ольжин град»	ФФБ	м. Вишгород
ЖК «Березки»	ФФБ	м. Вишгород
ЖК «Смарагдовий»	Будівельні облігації	м. Київ
ЖК «Паркове місто»	Будівельні облігації	м. Київ
ЖК «Новопечерські Липки»	Будівельні облігації	м. Київ
ЖК «Вертикаль»	Договір купівлі-продажу заставної і попередній договір міни	м. Київ
ЖК «Блакитний блюз»	ФФБ	м. Київ
ЖК «Панорама»	ФФБ	м. Київ
ЖК «Печерський квартал»	ФФБ	м. Київ
ЖК Об'єкти компанії «Житло-інвест»	ФФБ	м. Київ

Примітки: ЖК – житловий комплекс; ФФБ – фонд фінансування будівництва.

Додаток К

**Адаптивна модель відновлення фінансування житлового об'єкта
незавершеного будівництва**

Таблиця К.1

**Собівартість кошторису за етапами проекту житлового комплексу
(розроблено автором)**

<i>Показник</i>	<i>Етап планування проекту</i>	<i>Етап будівництва проекту.</i>	<i>Етап введення тимчасової адміністрації,</i>
1	2	3	4
Загальна площа житлової будівлі, м ²	7 752	7 752	7 752
Загальна площа житлових приміщень, м ²	5 739	5 739	5 739
Загальна площа вбудованих приміщень, м ²	2 013	2 013	2 013
Магазин, м ²	216	216	216
Басейн, м ²	375	375	375
Фітнес клуб, м ²	97	97	97
Службові приміщення, м ²	89	89	89
Технічні приміщення, м ²	696	696	696
Загальна площа паркінгу, м ²	540	540	540
Кількість поверхів, шт.	9	9	9
Загальна собівартість будівництва 1 м ² (включаючи будівельно-монтажні роботи й інженерні мережі і комунікації на дату початку проекту), у.о.	900	1 200	1 200
Загальна кошторисна вартість всього будівництва, у.о.	6 976 800	9 302 400	9 302 400
Ціна продажу 1 м ² житла на первинному етапі будівництва на рівні котловану, у.о.	1 000	700	850
Запланована кількість квадратних метрів до продажу, (м ²)	4 239	2 239	2 239
Загальна сума продажу, умовні одиниці	500 000	700 000	850 000
Ціна продажу 1 м ² житла на другому етапі будівництва на рівні 6 поверху, у.о.	1 500	1 100	1 150
Запланована кількість квадратних метрів до продажу, (м ²)	1 000	2 500	2 500
Загальна сума продажу, у.о.	1 500 000	2 750 000	2 875 000
Ціна продажу 1 м ² житла після закінчення будівництва, у.о.	2 000	1 900	1 900
Запланована кількість квадратних метрів до продажу, (м ²)	4 239	2 239	2 239
Загальна сума продажу, у.о.	8 478 000	4 254 100	4 254 100
Разом: дохід від продажу житла, у. о.	10 478 000	7 704 100	7 979 100
Продаж магазину - не планується, у. о.	0	0	1 500
Запланована кількість квадратних метрів до продажу, (м ²)	0	0	216

Продовження таблиці К.1

1	2	3	4
Загальна сума продажу, у. о.	0	0	324 000
Ціна продажу машино-місця на другому етапі будівництва на рівні 6 поверху, у. о.	700	600	600
Запланована кількість квадратних метрів до продажу, (м²)	540	540	540
Загальна сума продажу, у. о.	378 000	324 000	324 000
Продаж фітнес-центра не планується, у. о.	0	0	1 500
Запланована кількість квадратних метрів до продажу, (м²)	0	0	97
Загальна сума продажу, у. о.	0	0	145 500
Продаж басейну не планується, у. о.	0	0	1 500
Запланована кількість квадратних метрів до продажу, (м²)	0	0	375
Загальна сума продажу, у. о.	0	0	562 500
Разом: дохід від продажу комерційних площ, у. о.	378 000	324 000	1 356 000
Разом: Загальний дохід від проекту, у. о.	10 856 000	8 028 100	9 335 100
Балансовий прибуток, у. о.	3 232 667	-1 061 917	27 250
Чистий прибуток, у. о.	2 553 807	-838 914	21 528
Рентабельність планова, %	37	-9	0

*у.о. – умовні одиниці

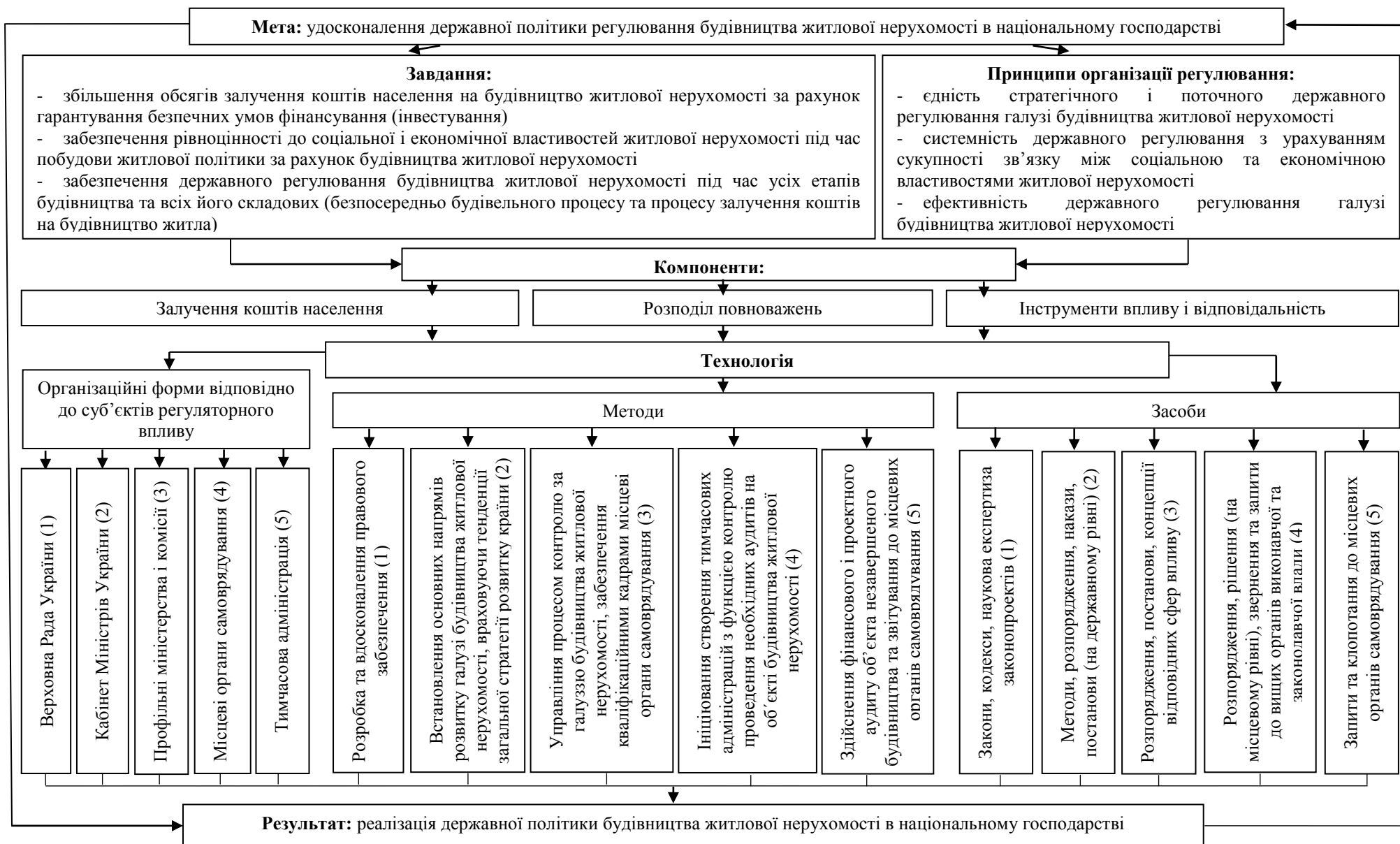


Рис. К.1. Візуалізація комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості (розроблено автором)

Додаток Л

**НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ****Головко Валерій Анатолійович**

01008, м.Київ, вул.М.Грушевського, 5

Вих.: № 126-30/14
від «18» березня 2013 р.

ДОВІДКА


**про впровадження результатів наукового дослідження
Тимофесвої Ольги Анатоліївни**

Матеріали дисертаційного дослідження на тему «Державне регулювання фінансування будівництва житлової нерухомості», у частині удосконалення механізмів залучення коштів інвесторів – фізичних осіб у будівництво житлової нерухомості з ціллю підвищення привабливості галузі будівництва житла та фінансової безпеки були використані у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла» №3174 від 03.09.2013, а саме:

- у разі використання механізмів, що не мають державного регулятора, запровадження обов'язкового страхування забудовника за невиконання та/або неналежне виконання його зобов'язань перед інвесторами – фізичними особами;
- запровадження обов'язкового обтяження майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва та / або його частин під час залучення коштів інвесторів – фізичних осіб на будівництво житлової нерухомості.

Народний депутат України

Головко В.А.



**НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ,
ЩО ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ РИНКІВ
ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ**
(НАЦКОМФІНПОСЛУГ)

01001, м. Київ, вул. Б. Гринченка, 3, тел. 234-02-34, факс 235-77-51, Код ЄДРПОУ 38062828

08.07.2015 № 4035/03-10

На № від

ДОВІДКА

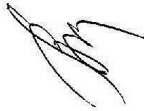
про впровадження результатів наукового дослідження аспіранта кафедри фінансової політики, грошового обігу і кредиту Полтавського університету економіки і торгівлі

Тимофесові Ольги Анатоліївни


Матеріали дисертаційного дослідження на тему «Державне регулювання будівництва житлової нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальності 08.00.03 – економіка та управління національним господарством, у частині удосконалення механізму страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва були використані Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва», про що листом Нацкомфінпослуг №7231/16-12 від 05.08.2013 р. було повідомлено Тимофесовій О.А.

Член Нацкомфінпослуг

О.М. Залстов



018027



**НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ,
ЩО ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ РИНКІВ
ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ**
(НАЦКОМФІНПОСЛУГ)

01001, м. Київ, вул. Б. Гринченка, 3, тел. 234-02-34, факс 235-77-51, Код ЄДРПОУ 38062828

05.08.13 № 4231/16-12

На №

Тимофесва Ольга Анатоліївна

вул. Котовського, 47, кв. 344,
м. Київ, 04136

Шановна Ольго Анатоліївно!

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, розглянула Ваш лист від 26.07.2013 (вх. № Т-04362 від 29.07.2013), та повідомляю, що надані Вами зауваження та пропозиції до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва» будуть опрацьовані Нацкомфінпослуг у встановленому порядку.

З повагою

Член Комісії

М. Бурмака



214431-71

Додаток Н

ЛІГА СТРАХОВИХ ОРГАНІЗАЦІЙ УКРАЇНИ
LEAGUE OF INSURANCE ORGANIZATIONS OF UKRAINE

вул. М. Расковой, 11, м. Київ, Україна, 02660
M. Raskovoyi st., 11, Kyiv, Ukraine, 02660
e-mail: liga@uainsur.com



тел./факс: +38 (044) 516-8230
tel./fax: +38 (044) 516-8230
www.uainsur.com

№ 341/27-6

Від «12» 07 2015 р.

ДОВІДКА

**про впровадження результатів наукового дослідження аспіранта
кафедри фінансової політики, грошового обігу і кредиту Полтавського
університету економіки і торгівлі
Тимофєєвої Ольги Анатоліївни**

У Лізі страхових організацій України розглянуті результати дисертаційного дослідження на тему «Державне регулювання будівництва житлової нерухомості», на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальності 08.00.03 – економіка та управління національним господарством, стосовно удосконалення механізму страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва, що були використані Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва», а саме:

- вигодо набувачем за страховими виплатами має бути виключно управитель, як довірчий власник майна, яке передане йому в управління;
- введення об'єкта будівництва є обов'язком будівельної організації в будь-якому випадку, то і термін відліку настання страхового випадку потрібно рахувати від терміну, який зазначений у договорі між забудовником та управителем.

Вважаємо, що розробки, представлені дисертантом, є достатньо обґрунтованими і можуть бути використані під час здійснення державного регулювання будівництва житлової нерухомості. Комплекс запропонованих заходів може стати ефективним засобом захисту прав інвесторів-фізичних осіб, що в свою чергу також забезпечить сталий розвиток фінансового ринку України.

Президент ЛСОУ

О.Ф. Філонюк

003689

Додаток П



№ _____

ДОВІДКА

**про впровадження результатів наукового дослідження аспіранта
кафедри фінансової політики, грошового обігу і кредиту Полтавського
університету економіки і торгівлі
Тимофесвої Ольги Анатоліївни**

У Департаменті містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації розглянуті результати дисертаційного дослідження на тему «Державне регулювання будівництва житлової нерухомості» на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальності 08.00.03 – економіка та управління національним господарством, у частині забезпечення дотримання законодавства у сфері містобудування та архітектури, державних стандартів, норм і правил, правил забудови міста Києва, здійснення контролю за їх реалізацією, що представлені у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо інвестування у будівництво житла» №3174 від 03.09.2013, співавтором якого є Ольга Анатоліївна Тимофеева, а саме:

- обмеження на залучення коштів фізичних осіб на будівництво житлової нерухомості за схемами, що не передбачені законодавством;
- створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва;
- обмеження на залучення коштів фізичних та юридичних осіб на будівництво житла до початку будівельних робіт та підведення необхідних інженерних мереж до об'єкту будівництва.

Вважаємо, що розробки представлені дисертантом, є достатньо обґрунтованими та корисними у діяльності місцевих органів самоврядування. Вони можуть слугувати виконанню першочергової задачі міжвідомчого Центру моніторингу забудов міста Києва, а саме: виявлення, реагування та запобігання фактів самовільного будівництва, який строчений при Київській Міській державній адміністрації розпорядженням № 390 від 22.04.2015 р..

Директор

С.А. Целовальник

Департамент містобудування та архітектури
М2 виконавчого органу КМР (КМДА)
№9898/01/27-15 від 31.07.2015



Додаток Р

У К Р А Ї Н А
 ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
 «ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
 «КИЇВСЬКИЙ МІЖГАЛУЗЕВИЙ ІНСТИТУТ ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЙ»
 01135, м.Київ, вул. Дмитрівська, 71, код 00284017,
 п/р № 26005000026279 в ПАТ «Укросоцбанк» в м. Києві, МФО 300023
 тел./факс 484-19-31 E-mail: kmipksh@i.kiev.ua

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дослідження аспіранта
 кафедри фінансової політики, грошового обігу і кредиту Полтавського
 університету економіки і торгівлі
 Тимофєєвої Ольги Анатоліївни

Основні наукові доробки та висновки дисертаційної роботи Тимофєєвої О.А. на тему «Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості» знайшли використання у навчальному процесі ПрАТ «ВНЗ «Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікації» при удосконаленні навчально-методичного забезпечення дисципліни для студентів (слухачів).

Зокрема, при викладанні курсу «Підвищення кваліфікації керівників та головних бухгалтерів фінансових компаній управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю» за програмою обов'язкового навчання Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг були використані наступні матеріали про:

- адаптивну модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва, яка дозволяє призначати та створювати тимчасові адміністрації, за допомогою яких можливо у майбутньому уникати появи незавершених об'єктів житлового будівництва;
- комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості, яка полягає в децентралізації повноважень, інструментів впливу, відповідальності серед різних гілок влади;
- методика оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості;
- аналіз соціально-економічного стану галузі будівництва житлової нерухомості та тенденції її розвитку.

Проректор
 з навчальної та наукової роботи,
 доцент, к.е.н.



Репецька Т.П.

Додаток С



**Всеукраїнська спілка громадських організацій
«Ріелторська Палата України»**

м. Київ, вул. Мечнікова 7 оф. 2
тел./факс: 503-65-97; 235-25-89
E-mail: rpu2010@ukr.net

01.03.2016 № 018
на № _____ від _____.

ДОВІДКА

**про впровадження результатів наукового дослідження аспіранта кафедри
фінансової політики, грошового обігу і кредиту Полтавського університету
економіки і торгівлі**

Тимофєєвої Ольги Анатоліївни

У Ріелторській Палаті України (РПУ) розглянуті результати дисертаційного дослідження на тему «Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості» стосовно розвитку науково-системного підходу до визначення домінантів державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення.

Науково-практичні рекомендації аспіранта та аналітичний матеріал, що надані в вищезазначеному дисертаційному дослідженні були використані в практичній роботі РПУ, зокрема при підготовці та проведенні IV Національного Форуму «Нерухомість України», що проходив у Києві 9-10.12.2015 року.

Запропонований автором комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості, яка полягає в децентралізації повноважень, урізноманітнення інструментів впливу державних регуляторів, перерозподіл відповідальності серед різних гілок влади є важливим та вкрай необхідним щодо динамічного розвитку ринку нерухомості в Україні.

Голова Ріелторської Палати України



Віктор Несін

Додаток Т

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
АКЦІОНЕРНИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК



АРКАДА

Банк Вашої родини

Вул. Ольгинська, 3, м. Київ,
01001, Україна,
тел./факс: (44) 254 22 22
e-mail: dom@arkada.ua. www.arkada.ua
к/р 32007181601 в Головному управлінні НБУ
по м. Києву і Київській області, код банку 322335

26.02.16р. № 470/11

На № _____ від _____

ДОВІДКА

**про впровадження результатів наукового дослідження аспіранта
кафедри фінансової політики, грошового обігу і кредиту Полтавського
університету економіки і торгівлі
Тимофєєвої Ольги Анатоліївни**

У ПАТ АКБ «АРКАДА» розглянуті результати дисертаційного дослідження на тему «Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості» стосовно впровадження адаптивної моделі відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва, що заснована на використанні такого регуляторного інструменту, як тимчасова адміністрація.

Вважаємо, що розробки представлені дисертантом, є достатньо обґрунтованими в теоретичному плані і можуть бути використані у діяльності центральних і місцевих органів виконавчої влади, що підтверджується досвідом у запровадженні тимчасових адміністрацій в банківській сфері. Представлені розробки можуть слугувати науковим підґрунтям планування та оптимізації державної регуляторної політики під час використання таких кредитно-фінансових механізмів залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості, як Фонди фінансування будівництва та Фонди операціями з нерухомістю. Комплекс запропонованих заходів є ефективним інструментом для відновлення фінансування житлових об'єктів незавершеного будівництва та інструментом вирішення проблем з довгобудами в Україні.

Голова Правління



К.В.Паливода

02317

Додаток У

Асоціація
«Професійна асоціація фінансових компаній управителів»
 Україна, 04116, м. Київ, вул. Старокиївська, будинок 10, офіс 204. тел/факс 5937968
org@pafku.com.ua
 Код ЗКПО 35829248 р/р 2600630051701 у КБ «УФГ»-ТОВ, МФО 380128,
 неприбуткова організація

№1/03 02.03.2016р

ДОВІДКА
про впровадження результатів наукового дослідження аспіранта кафедри
фінансової політики, грошового обігу і кредиту Полтавського університету
економіки і торгівлі
Тимофєєвої Ольги Анатоліївни

У Професійній Асоціації Фінансових Компаній Управителів (ПАФКУ) розглянуті результати дисертаційного дослідження на тему «Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості» стосовно розвитку науково-системного підходу до визначення домінантів державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення.

Науково-практичні рекомендації аспіранта та аналітичний матеріал, що надані в вищезазначеному дисертаційному дослідженні, були використані в практичній роботі ПАФКУ, зокрема, при розробці навчально-методичного посібника «Основи діяльності фінансових компаній управителів в Україні та напрямки їх вдосконалення» (2010 рік) для членів асоціації в частині класифікації нерухомості на основі системи прав на майно, аналітичних даних щодо обсягів залучення грошових коштів населення для будівництва житлової та комерційної нерухомості в Україні; обговорення проблем запровадження нових методів державного регулювання Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг діяльності фінансових компаній управителів при створенні фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю на круглому столі «Взаємовідносини між регулятором та учасниками ринку фінансових послуг», який було проведено ПАФКУ 02.03.2015 року.

Голова Ради ПАФКУ



В. Антонюк

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Акулов М. Г. Сучані тенденції та функції становлення господарського механізму на мезорівні / М. Г. Акулов // Збірник наукових праць Уманського державного аграрного університету. – 2009. – Вип. 72. – Ч. 2: Економіка. – С. 36–45.
2. Аврамова О. Є. Система договорів у житловому праві / О. Є. Аврамова // Вісник НТУ «ХП». Серія: Актуальні проблеми розвитку українського суспільства. – 2013. – № 6 (980). – С. 67–70.
3. Аналіз існуючого стану реалізації державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності на місцевому рівні та нормативно-правового регулювання у зазначеній сфері : заключний звіт / [О. М. Танчук, О. В. Кучер ; Громадська організація Аналітичний центр «Академія»] ; за сприяння Німецького Товариства технічного співробітництва (ГТЦ) ГмбХ. – Київ : [б. в.], 2009. – 71 с.
4. Асаул А. Н. Феномен инвестиционно-строительного комплекса или сохраняется строительный комплекс страны в рыночной экономике [Електронний ресурс] : монографія / Асаул А. Н. – [б. г.], 2001 // Электронная библиотека по экономике и управлению. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.konsalter.ru/biblioteka/m65/>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 09.04.2015. – Дата перегляду: 19.06.2015.
5. Базась М. Ф. Методика та організація фінансового контролю / Базась М. Ф. – Київ : МАУП, 2004. – 440 с.
6. Баклан О. В. Деякі теоретичні питання щодо лібералізації та оптимізації регулюючого впливу держави в сфері підприємництва / О. В. Баклан // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право. – 2011. – Вип. 157, ч. 1. – С. 183–189.
7. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России / И. Т. Балабанов. – Москва : Финансы и статистика, 1996. – 192 с.
8. Більовський О. А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. / Більовський О. А. – Київ :

НІСД, 2012. – 60 с.

9. Бондаренко Є. П. Оцінка впливу ДВНЗ “Українська академія банківської справи Національного банку України” / Бондаренко Є. П. // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : зб. наук. пр. / Державний вищий навчальний заклад “Українська академія банківської справи Національного банку України”. – Суми, 2011. – Вип. 31. – С. 6–15.

10. Бубенко П. Т. Підходи до оцінювання бюджетної ефективності / П. Т. Бубенко, О. Б. Снісаренко // Економічні науки. Серія «Облік і фінанси». Збірник наукових праць. Луцький національний технічний університет / відп. ред. д. е. н., проф. Герасимчук З. В. – Вип. 9 (33), ч. 4. – Луцьк, 2012, – С. 63–74.

11. Будуємо як потрібно! Огляд схем фінансування будівництва житла [Електронний ресурс] : стаття від 25.05.2015 // Медиагрупа «Адвокат-консалтинг» : газета он-лайн. – [Харків], 2007–2014. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://advocat-cons.info/index.php?newsid=4991>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

12. Бурцева О. Є. Стратегія інфраструктурного розвитку національної економіки : дис. ... канд. наук з екон. упр. нац. господ : 08.00.03 / Бурцева Олена Єгорівна. – Донецьк, 2013. – 192 с.

13. Букіашвілі В. О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави: аналіз вітчизняного та закордонного досвіду / В. О. Букіашвілі // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т. 5. – № 3. – С. 141–146.

14. Вебер, М. Основные понятия стратификации / М. Вебер. – Бийск, 2008 // Социология : хрестоматия : в 4 частях / Ред. А.М. Беспалов, М.М. Прудникова. – Бийск : Бийский педагогический государственный университет им. В.М. Шукшина, 2008. - Часть 2 : Социология : хрестоматия : в 4 частях / сост. А.М. Беспалов, М.М. Прудникова. – Бийск : БПГУ им.В.М.Шукшина, 2008. – С. 365–385.

15. Венжега Д. І. Державне регулювання промислового виробництва України в посткризовий період : дис. ... канд. наук з екон. упр. нац. господ : 08.00.03 / Венжега Дмитро Ігорович. – Умань, 2015. – 197 с.

16. Вертиль Н.М. Механізм державного регулювання соціальної житлової політики : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.03 / Вертиль Наталя Миколаївна; Донец. нац. ун-т. - Донецьк, 2012. - 19 с.

17. Вінник Б. Поняття «житло» в законодавстві України та його правове значення [Електронний ресурс] : стаття від 28.03.2005 / Б. Вінник // Юстініан. – 2005. – № 3. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://justinian.com.ua/article.php?id=1609>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

18. Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости / Волочков Н. Г. – Москва : ИНФРА, 1996. – 260 с.

19. Воротін В. Є. Покращення механізмів державного регулювання соціального захисту населення / В. Є. Воротін, Р. Є. Демчак // Проблемы и перспективы развития сотрудничества между странами Юго-Восточной Европы в рамках Черноморского экономического сотрудничества и ГУАМ : сб. науч. тр. – Албена ; Донецьк : ДонНУ : РФ НИСИ в г. Донецке, 2012. – С. 85–88.

20. Воротін В. Є. Стратегічні напрями вдосконалення соціального захисту населення як об'єкта державного управління в Україні: методологічні підходи / В. Є. Воротін, Р. Є. Демчак // Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності : зб. наук. пр. – Маріуполь : ДВНЗ «ПДТУ», 2012. – Вип. 1, т. 3. – С. 12–17.

21. Гавриш Л.А. ФОН: льготы по налогообложению / Л.А. Гавриш // Commercial Real Estate UA : Киев. – №17 – 52–53.

22. Геєць В. М. Інституційна обумовленість інноваційних процесів у промисловому розвитку України / В. М. Геєць // Економіка України. – 2014. – № 12. – С. 4–19. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2014_12_2.

23. Гайдуцький П. Локомотив економічного зростання / П. Гайдуцький // Урядовий кур'єр. – 2006. – 28 груд. – С. 5.

24. Галазюк Н. М. Напрямки підвищення конкурентоспроможності

національної економіки в умовах глобалізації / Н. М. Галазюк // Економічні науки. Серія «Економічна теорія та економічна історія». Збірник наукових праць. Луцький національний технічний університет / відп. ред. д. е. н., проф. Герасимчук З. В. – Вип. 7 (26), ч. 1. – Луцьк, 2010. – С. 7–14.

25. Галянтич М. К. Житлове законодавство України: забезпечення житлом / М. К. Галянтич, Г. І. Коваленко. – Київ : Юрінком Інтер, 1998. – 448 с.

26. Ганева О. М. Механізми реалізації житлової політики держави на регіональному рівні : дис. ... канд. наук з держ. упр. : 25.00.02 / Ганєва Олена Миколаївна. – Київ, 2010. – 200 с.

27. Геллер І. М. Статистика ринку житла : Навч. посіб. / І. М. Геллер; Ін-т статистики, обліку та аудиту Держкомстату України. - К., 2000. - 190 с.

28. Глушко А. Д. Комплексная оценка эффективности государственной регуляторной политики / В. П. Дубищев, А. Д. Глушко // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. – 2013. – № 4 (25). – С. 42–46.

29. Глушко А. Д. Науково-методичні основи реалізації державної регуляторної політики в Україні : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.03 / Глушко Анна Дмитрівна. – Полтава, 2014. – 224 с.

30. Головінов О. М. Держава як інститут забезпечення сталого розвитку національної економіки / О. М. Головінов // Економічний вісник Донбасу. – 2011. – № 1 (23). – С. 211–217.

31. Гончарук А. Г. Інвестиційна привабливість промислового підприємства як об'єкт управління / А. Г. Гончарук, А. А. Яцик // Науковий журнал "Економіка харчової промисловості". – 2011. – № 4 (12). – С. 29–33.

32. Городяненко В. Г. Соціологія міста: наукові проблеми та соціальні технології / Городяненко В. Г. // Проблеми розвитку соціологічної теорії. Соціальні процеси в Україні : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 27 квіт. 2001 р., м. Дніпропетровськ / ред.: В. Г. Городяненко ; Дніпропетр. нац. ун-т. – Дніпропетровськ, 2001. – 255 с.

33. Гранова И. В. Оценка недвижимости / Гранова И. В. – 2-е изд. – Санкт-Петербург : Питер, 2002. – 254 с.

34. Гречаник В.П. Державна політика житлового будівництва в Україні як чинник людського розвитку / В.П. Гречаник, С.М. Васильченко // Вісник Прикарпатського університету. – 2009. – №7. – режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vpu/Ekon/2009_7/9.pdf

35. Гриценко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування : автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.01.01 / Гриценко Олена Аврамівна // НАН України, Ін-т екон. прогнозування. - К., 2003. - 32 с.

36. Гусева М. Н. Управление обеспечением конкурентоспособности предпринимательских структур в строительстве : монография / М. Н. Гусева. – Москва : Архитектура, 2011. – 400 с.

37. Данчак Л. І. Цільові облігації у фінансовому механізмі формування житлового фонду [Електронний ресурс] : стаття від 2010 р. / Л. І. Данчак // Інвестиції. орг. : портал про інвестування в Україні. – Текст. дані. – [Київ], 2011. – Режим доступу: <http://investycii.org/investuvanya/konferentsiji/problemu-formuvanya-ta-rozvytku-inovatsijnoji-infrastruktury/tsilovi-oblihotsiji-u-finansovomu-mehanizmi-ormuvanya-zhytlovoho-fondu.html>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 17.04.2013.

38. Денисенко М. П. Науково-методичні основи активізації інвестування в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук : спец. 08.02.03 «Організація управління, планування і регулювання економікою» / М. П. Денисенко ; Наук.-дослід. екон. ін-т М-ва економіки та з питань європейської інтеграції України. – Київ, 2002. – 31 с.

39. Денисенко М. П. Основні методи зниження ризиків інноваційних проєктів / М. П. Денисенко, С. В. Суська // Будівництво України. – 2007. – № 9. – С. 4–7.

40. Державна житлова політика: проблема соціально-економічної ефективності [Електронний ресурс] // АТХК «Київміськбуд» : офіц. веб-сайт. – Текст. дані. – [Київ], 2012. – Режим доступу: <http://www.kyivmiskbud.ua/ukr/news/387/>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 16.10.2012. – Дата перегляду: 19.06.2015.

41. Державне управління регіональним розвитком України : монографія / за ред. В. Є. Воротіна, Я. А. Жаліла. – Київ : НІСД, 2010. – 288 с.
42. Дефіцит держбюджету України скоротився в 11 разів [Електронний ресурс] : стаття від 07.08.2015 // Західна інформаційна корпорація Zik : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://economics.unian.ua/finance/1109184-defitsit-byudjetu-ukrajini-skorotivsya-v-11-raziv.html>. – Дата перегляду: 02.02.2016.
43. Дмитриченко Л. І. Державне регулювання економіки (соціально-економічний аспект) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук : спец. 08.01.01 «Економічна теорія» / Л. І. Дмитриченко ; Донец. нац. ун-т. – Донецьк, 2002. – 36 с.
44. Доценко-Белоус Н. Закладные – вне закона! [Електронний ресурс] / Доценко-Белоус Н. – [б. м.], 2010–2014. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.zagorodna.com/ru/stati/ndocenkobelous-zakladnye-vne-zakona.html>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації : 18.11.2010. – Дата перегляду: 19.06.2015.
45. Доценко-Белоус Н. Правова енциклопедія інвестування будівництва: практичний посібник / Доценко-Белоус Н. – Київ : Юридична практика, 2006. – 544 с.
46. Доценко-Белоус Н. Стратегії фінансування будівництва / Доценко-Белоус Н. – Київ : Пролог, 2008. – 704 с.
47. Житловий фонд України [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : офіц. веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>. – Назва з титул екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.
48. Журавльова Г. Хто добудує недобудови? [Електронний ресурс] / Журавльова Г. // FINANCE.UA : офіц. веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://news.finance.ua/ua/news/-/261671/hto-dobuduye-nedobudovy>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 07.12.2011. – Дата перегляду: 19.06.2015.
49. Задорожній В. П. Уроки глобальної фінансово-економічної кризи для економіки України / В. П. Задорожній // Економічний вісник національного гірничого університету. – 2012. – № 2. – С. 6–11.
50. Заяць Т. А. Модернізація соціально-трудових відносин України:

пріоритетні напрями та принципи реалізації / Т. А. Заяць // Демографія та соціальна економіка. – 2013. – № 2. – С. 179–192.

51. Згуровський М. Болісне одужання через кризу / М. Згуровський // Дзеркало тижня. – 2008. – № 47. – С. 30–38.

52. Здійснення державної регуляторної політики органами місцевого самоврядування : практ. посіб. / [О. В. Літвінов, Н. М. Літвінова, Н. В. Стаднічук та ін.] ; за заг. ред. О. В. Літвінова. – Дніпропетровськ. : МОНОЛІТ, 2012. – 100 с.

53. Змієнко М. О. Інститути спільного інвестування: сутність, сучасний стан, проблеми та перспективи / М. О. Змієнко // Економічний вісник НТУУ «КПІ» : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу:

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:8IMCyPhwAUoJ:economy.kpi.ua/ru/node/267+&cd=5&hl=ru&ct=clnk&gl=ua.> – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 28.04.2011. – Дата перегляду: 19.06.2015.

54. Зміни в будівельній нормативній базі та їх вплив на ринок нерухомості в Україні [Електронний ресурс] : круглий стіл від 06.08.2013 // Укрінформ : веб-сайт. – [б. м.], 2015. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.ukrinform.ua/ukr/news/anons_kruglogo_stolu_zmini_v_budivelnij_normativnij_bazi_ta_iih_vpliv_na_rinok_neruhomosti_v_ukraini_1850417. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 06.08.2013. – Дата перегляду: 19.06.2015.

55. Зотов И.В. / Зотов И.В., Моченков А.В. – Искусство проведения операций с недвижимостью – Х.: РИП Оригинал, 2008. – 320 с.

56. Зухба Д. С. Принципы и проблемы государственного регулирования экономики / Д. С. Зухба, Е. Н. Зухба, Н. Г. Каптуренко. – Донецк : ИПЦ «Донецк», 1991. – 25 с.

57. Іляш О. І. Адаптаційні моделі та методичний інструментарій оцінки соціальної безпеки на регіональному рівні / Іляш О. І. // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2011. – № 4. – С. 18–23.

58. Іляш О. І. Багатовимірне дослідження необхідності державного регулювання системи соціальної безпеки України: кластерний аналіз / О. І. Іляш, В. В. Бабенко // Сталий розвиток економіки. – 2012. – № 6 (16). – С. 25–34.

59. Іляш О. І. Засади державного регулювання у сфері соціально-економічної безпеки України : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.03 / Іляш Ольга Ігорівна. – Львів, 2013. – 471 с.

60. Індекс обсягу виконаних будівельних робіт [Електронний ресурс] : дані Державної статистичної служби України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iovvr/ovr_u/ovr2007_u.htm. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

61. Карапетян Е. Т. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні [Електронний ресурс] / Карапетян Е. Т., Квасовський О. Р. // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – 2013. – № 2. – С. 125–134. – Текст. дані. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Nvfbi_2013_2_23.pdf. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

62. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування за 2010–2014 роки [Електронний ресурс] : дані Державної статистичної служби України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iokjf/iokjf_u10-13_bez.htm. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

63. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності з 2010 по 2014 роки [Електронний ресурс] : дані Державної статистичної служби України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2013/ibd/ibd_rik/ibd_u/ki_rik_u_e_bezhtm. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

64. Каплан Роберт С. Сбалансированная система показателей. От стратегии к действию : [пер. с англ.] / Каплан Роберт С., Нортон Дейвид П. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва : ЗАО «Олимп-Бизнес», 2003. – 320 с.

65. Карпець О. Місцеве самоврядування в Києві: влада змінюється, узурпація залишається? [Електронний ресурс] : стаття від 24.04.2014 / Карпець Олександр // Інформаційна агенція 112.ua. : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://ua.112.ua/analitika/misceve-samovryaduvannya-v-kiyevi-vlada-zminyuyetsya>

uzurpaciya-zalishayetsya-53631.html. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

66. Кащенко О.В. Про ринок землі і його інфраструктурі / О.В. Кащенко // Економіка України. – 2000. – №2. – С. 51–55.

67. Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег / Кейнс Дж. М.; пер. проф. Н. Н. Любимова. – Москва : Гелиос АРВ, 2012. – 352 с.

68. Кількість будівель та інженерних споруд незавершеного будівництва [Електронний ресурс] : дані Державної статистичної служби України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2009/ibd/kbis/kbis2009_u.htm. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

69. Кінах А. К. Оподаткування депозитів та заборона валютних вкладів призведуть до відтоку грошей з банків / Кінах Анатолій Кирилович. – [Електронний ресурс] // УНІАН : інформаційне агентство. – [Київ], 2003–2015. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://economics.unian.ua/finance/757770-kinah-opodatkovannya-depozitiv-ta-zaborona-valyutnih-vkladiv-prizvedut-do-vidtoku-groshey-z-bankiv.html>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 01.03.2013. – Дата перегляду: 19.06.2015.

70. Класифікація проблем інвесторів [Електронний ресурс] // Асоціація допомоги постраждалим інвесторам : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://investhelp.com.ua/content/klasif>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 03.06.2011. – Дата перегляду: 19.06.2015.

71. Клименко А. В. Реалізація державної політики України у житловій сфері на регіональному рівні / А. В. Клименко // Електр. наук. фах. вид. Державне управління удосконалення та розвиток. – 2011. – № 11. – Режим доступу: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=489>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 07.01.2011. – Дата перегляду: 19.06.2015.

72. Комеліна О. В. Методичні засади оцінювання інвестиційного середовища в Україні / О. В. Комеліна, М. М. Ставнича // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. – 2013. – № 1.

– С. 136–142.

73. Комяков О. М. Державне регулювання перехідної економіки : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : 08.01.01 «Економічна теорія» / Комяков О. М. – Київ, 2000. – 19 с.

74. Конарівська О. Б. Фінансові послуги: порядок їх надання та захист прав споживачів / О. Б. Конарівська // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – 2011. – Вип. 1. – С. 158–165.

75. Конституція України від 15.05.2014 р. № 254к/96-вр [Електронний ресурс] // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Програмно-технічна підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

76. Конфедерація будівельників України підтримала проведення круглого столу щодо законодавчих змін в будівельній галузі [Електронний ресурс] // Конфедерація будівельників України : офіц. веб-сайт. – [Київ], 2003–2015. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://kbu.org.ua/news/43/>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 06.08.2013. – Дата перегляду: 19.06.2015.

77. Концепція державної житлової політики [Електронний ресурс] : від 30.07.1995 р. № 254к/95-ВР // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. законодавство України. – Текст. дані. – [Київ], 1994–2015. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

78. Корецький М. Х. Державне регулювання аграрної сфери у ринковій економіці : монографія / Корецький М. Х. – Москва : Вид-во УА Д У, 2002. – 260 с.

79. Кравченко В. І. Житлове будівництво і розвиток міст. Новітні тенденції : у трьох частинах / В. І. Кравченко, К. В. Паливода ; Міжнар. ін-т фінансів. – Київ : Києво-Могилянська академія, 2006. – Ч. 3. – 117 с.

80. Кузьмук, О. М. Середній клас у соціальній структурі українського суспільства: пошук адекватної концепції виміру [Текст] / О. М. Кузьмук //

Мультиверсум : Філософський альманах: [збірник наукових праць] / Ін-т філософії ім. Г.С. Сковороди НАН України. – Київ : Центр духовної культури, 2011. – Вип. 6 (104). – С. 222–230.

81. Ларионов А.Н. Зарубежный опыт регулирования рынка инвестиционного жилья / А.Н. Ларионов, Д.Б. Самойленко // Проблемы экономики. – 2007. – № 4. – С. 101–103.

82. Лившица А. Я. Миражи капиталистического регулирования / А. Я. Лившиц. – Москва : Мысль, 1985. – 176 с.

83. Літвінов О. В. Діяльність органів місцевого самоврядування з реалізації державної регуляторної політики в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня кандидата наук з держ. управління : спец. 25.00.04 «Місьцеве самоврядування / О. В. Літвінов. – Дніпропетровськ : Дніпропетров. регіон. ін-т держ. упр. Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, 2010. – 23 с.

84. Лозова О. В. Прогнозування та оцінювання соціально-економічного розвитку національної економіки України : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.03 / Лозова Оксана Василівна. – Полтава, 2013. – 217 с.

85. Лондар С. Л. Рівень добробуту населення як складова розвитку людського потенціалу: можливості фінансового регулювання в Україні / С. Л. Лондар, Л. В. Козарезенко // Фінанси України. – 2013. – № 9. – С. 45–59.

86. Максимов С.Н. Управление девелопментом как бизнесом: стратегический аспект / С.Н. Максимов // Проблемы современной экономики: науч. жур. Россия, Санкт-Петербург: Рост. – Вип. №3/2010. – 2010. – С. 191 – 195.

87. Малахова А. В. Програмно-цільове панування в системі регулювання національної економіки : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.03 / Малахова Анжела Валеріївна. – Херсон, 2013. – 177 с.

88. Малига В. А. Регуляторна політика як напрям вдосконалення правового регулювання господарських відносин / В. А. Малига // Наше право. – 2011. – № 1, ч. 2. – С. 131–137.

89. Мамалуй О. О. Проблеми подолання негативних явищ у розвитку ринкових відносин в Україні / О. О. Мамалуй, А. М. Задихайло // Конфлікти в

суспільствах, що трансформуються : зб. наук. статей (за матеріалами XI Харківських політолог. читань) / упоряд.: А. П. Гетьман, О. В. Ставицька ; редкол. М. І. Панов [та ін.]. – Харків : Право, 2001. – С. 78–79.

90. Манцевич Ю. М. Дослідження ситуації з обвалом ринку житла в Україні на прикладі м. Києва / Ю. М. Манцевич // Економіка та держава. – 2009. – № 5. – С. 15–18.

91. Манцевич Ю. М. Житло: проблеми та перспективи / Ю. М. Манцевич. – Київ : Профі, 2004. – 360 с.

92. Матеріали засідання комітету Асоціації правників України з нерухомості та будівництва [Електронний ресурс] : стаття від 21.06.2013 // Юридична компанія «Закон Перемоги» : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: [http://zakon-peremogy.com.ua/index.php?id=pravovi_novyny&tx_ttnews\[tt_news\]=592&cHash=bc163cc39afb6a6abd7088d92ccf7467](http://zakon-peremogy.com.ua/index.php?id=pravovi_novyny&tx_ttnews[tt_news]=592&cHash=bc163cc39afb6a6abd7088d92ccf7467). – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 22.08.2013

93. Міщенко М. Середній клас: самовизначення в соціальній структурі суспільства [Текст] / М. Міщенко // : журнал/ Український центр економічних і політичних досліджень ; ред. Л. Шангіна. - К. :2008. Вип. 7 (101). – С. 7–13.

94. Миргородська Л.С. Механізм трансформації пенсійних коштів на фінансовому ринку України: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.04.01 / Л.С. Миргородська. – Державна податкова адміністрація України. – Ірпінь, 2006. – 19 с.

95. Навроцький О. О. Механізми реалізації регуляторної політики держави на ринку нерухомості України : дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.03 / Навроцький Олексій Олексійович. – Харків, 2010. – 244 с.

96. Населення 1990–2014 рр. [Електронний ресурс] // Держстат України : урядовий портал. – Текст. дані. – [Київ], 2008–2015. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

97. НБУ порахував, скільки доларів на руках у населення [Електронний ресурс] // LB.UA : веб-портал. – Текст. дані. – Режим доступу: http://economics.lb.ua/finances/2012/11/29/180720_nbu_podschital_skolko_dollarov.html.

– Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 29.10.2012. – Дата перегляду: 19.06.2015.

98. Олешко А. А. Антикризове регулювання національної економіки : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.03 / Олешко Анна Анатоліївна. – Ірпінь, 2013. – 412 с.

99. Олешко А. А. Взаємозв'язок циклів і криз різної етимології у динаміці розвитку соціально-економічних систем / А. А. Олешко // Бюлетень Міжнародного Нобелівського економічного форуму. – 2010. – № 1 (3). – Т. 1. – С. 241–247.

100. Олешко А. А. Вплив грошово-кредитної політики на економічний цикл / А. А. Олешко // Формування ринкових відносин в Україні // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. пр. / наук. ред. І. Г. Манцуров. – 2012. – Вип. 9 (136). – С. 31–35.

101. Олешко А. А. Концептуальні засади антикризового регулювання національної економіки / А. А. Олешко // Економіка та держава. – 2012. – № 9. – С. 4–7.

102. Омельчук В. О. Державне регулювання ринку доступного житла в Україні : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.03 / Омельчук Валерій Олексійович. – Київ, 2011. – 485 с.

103. Осінська О. Б. Ефективність державного регулювання механізму формування ринкової соціально-орієнтованої економіки в Україні : дис. ... канд. економ. наук : 08.00.03 / Осінська Оксана Богданівна. – Львів, 2013. – 205 с.

104. Осипов Ю.М. Экономический механизм / Ю.М. Осипов // Философия хозяйства. – 2006. – № 4. – С. 219–225.

105. Основні показники діяльності банків України [Електронний ресурс] // НБУ : веб-портал. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=36807. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 01.01.2016. – Дата перегляду: 15.01.2016.

106. Основи політики для стійких ринків нерухомості [Електронний ресурс] : круглий стіл // Союз консультантов по недвижимости : веб-сайт / Європейська економічна комісія ООН, Робоча група з управління земельними

ресурсами, Консультативна група з ринку нерухомості. – Текст. дані. – К., 2010. – Режим доступу: <http://www.zagorodna.com/uk/statti/osnovi-politiki-dlja-stijkikh-rinkiv-nerukhomosti.html>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 18.06.2010. – Дата перегляду: 19.06.2015.

107. Офіційний курс гривні щодо іноземних валют [Електронний ресурс] : дані веб-портал про банки України. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.bankstore.com.ua/currencyrates/dailyrates/123286/?currency_id=16&year=2015&month=1&day=1&rate_type=0. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

108. Оцінка ситуації у сфері житлового будівництва : Проблеми кон'юнктурних досліджень ринків товарів та послуг в Україні : монографія / під наук. керівництвом д. е. н., проф. Ковальова А. І. – Одеса : Атлант, 2010. – 266 с.

109. Очікування будівельних підприємств у І кварталі 2015 року щодо перспектив розвитку їх ділової активності [Електронний ресурс] : дані Державної статистичної служби України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризованих систем. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2015/fin/rp/bud/bud_1_2015.zip. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

110. Паливода К. В. Грошові ресурси та фінансові механізми капітального інвестування у житлове будівництво : дис. ... д-ра. екон. наук : 08.00.08 / Паливода Константан Віталійович. – Київ, 2009. – 405 с.

111. Пащенко О.П. Формування середнього класу в Україні: передумови, особливості та перспективи / О.П. Пащенко // Вісник Житомир. держ. технол. ун-ту. – 2008. – Вип. № 2. – С. 349-356.

112. Петраковська О. С. Аналіз проблем ринку житла / О. С. Петраковська // Містобудування та територіальне планування. – 2002. – Вип. 12. – С. 112–116.

113. Пінчук А.П. Формування ефективних механізмів державного регулювання фінансових послуг в Україні: дис... канд. з держ. управ.: 25.00.02 / Андрій Павлович Пінчук. – Київ, 2014. — 218 с.

114. Площанський Ю. Б. Стабілізація на ринку нерухомості – позитивна

альтернатива стабільній депресії... [Електронний ресурс] / Ю. Б. Площанський. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://bonton.if.ua/news.php?id=30>. – Назва з титул. екрана. Дата публікації : 07.04.2011. – Дата перегляду: 19.06.2015.

115. Поляков Л. А. Теория мультипликатора и экономический механизм регулирования рынка жилья : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 / Л. А. Поляков. – Ярославль, 2000. – 185 с.

116. Поляковский Г. Жилищная экономика : [пер. с англ.] / Поляковский Г. – Москва : Дело, 1996. – С. 224.

117. Поляченко В. А. Будівельна галузь потребує допомоги / В. А. Поляченко, І. М. Салій, Л. А. Парцхаладзе // Урядовий кур'єр. – 2010. – № 34. – С. 11.

118. Пост-реліз за матеріалами Круглого столу Союзу консультантів з нерухомості [Електронний ресурс] : станом на 22.06.2010 // Союз консультантів з нерухомості : веб-сайт – Текст. дані. – Режим доступу: http://ckn.at.ua/news/22_06_2010_post_reliz_z_materialami_kruglogo_stolu/2010-06-22-12. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

119. Правовое регулирование оборота жилой недвижимости в зарубежных странах: история и современность [Електронний ресурс] : статья опубл. 22.08.2009 // Загранхаус : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.zagranhouse.ru/article/2009/08/22/59/>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

120. Прокопенко В.Ю. Моделювання впливу фінансово-кредитних інструментів на розвиток ринку нерухомості України / В.Ю. Прокопенко // Журнал «Агросвіт»: наук. фах. вид. – 2015. – Вип. № 9. – С. 48-53.

121. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель / В.А. Прорвич // Серия Оценочная деятельность. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 336 с.

122. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [Електронний ресурс] : дані Державної статистичної служби України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов.

систем. – Текст. дані. – Режим доступу:

http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u.html. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

123. Про архітектурну діяльність [Електронний ресурс] : Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/687-14>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

124. Про відшкодування фізичній особі (інвестору) майнової шкоди, завданої внаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла [Електронний ресурс] : Проект закону від 14.02.2011 р. № 8106 // М-во юстиції України : офіц. веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=37363. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

125. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва [Електронний ресурс] : Інформаційне повідомлення про оприлюднення проекту Закону України від 15.07.2013. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://nfp.gov.ua/news/208.html>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

126. Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні : Закон України від 30.10.1996, № 448/96-ВР // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка. – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/448/96-%D0%B2%D1%80>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

127. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.01.2014, № 1952-15 // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка. – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>. – Назва з екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

128. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] : Закон України від 01.07.2013, № 800-VI // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка. – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/800-17>. – Назва з екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

129. Про захист прав споживачів [Електронний ресурс] : Закон України від 02.12.2012, № 1023-12 // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1023-12>. – Назва з екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

130. Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації [Електронний ресурс] : Постанова від 12.10.2000 р. № 1554 // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1554-2000-%D0%BF>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

131. Про затвердження очікуваних прогнозно-індикативні показники введення в експлуатацію житла у 2013 році [Електронний ресурс] : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.02.2013 р. № 61 // Баланс Клуб : веб-сайт. – [б. м.], 2008–2015. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.balance.ua/download/blanks/23.02_gitlo.htm. – Назва з екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

132. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 11.09.2003 р. № 1160-IV // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1160-15> – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

133. Про інвестиційну діяльність [Електронний ресурс] : Закон України від

09.11.2013 р., № 1560–ХІІ // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

134. Про інститути спільного інвестування [Електронний ресурс] : Закон України від 05.07.2012, № 5080-17 // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

135. Про іпотеку [Електронний ресурс] : Закон України від 04.08.2013 р. № 898-IV // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

136. Про концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду [Електронний ресурс] : Постанова від 31.10.1991 р. № 1767-12 // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1767-12>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

137. Про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] : Положення, затв. Указом Президента України від 31.05.2011 р. № 633/2011 // М-во регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України : офіц. веб-сайт. – Текст. дані. – [Київ], 2013. – Режим доступу: http://minregion.gov.ua/attachments/files/pro_ministerstvo/%D0%A3%D0%9A%D0%90%D0%97%281%29.pdf. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

138. Про місце самоврядування в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. –

Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

139. Про оренду землі [Електронний ресурс] : Закон України від 06.10.1998 р., № 161-XIV // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

140. Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України [Електронний ресурс] : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.08.2013 р. № 369. – Законодавство України. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1254/Nakaz369.pdf>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

141. Про попередні підсумки виконання завдань у сфері будівництва за 2013 рік та перспективи на 2014 рік [Електронний ресурс] : Рішення колегії Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.12.2013, № 104 / М-во регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – Законодавство України. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2465/rishenia104.pdf>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

142. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 16.10.2013 р. № 3038–VI // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: **Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.** – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

143. Про схвалення Концепції демографічного розвитку на 2005-2015 роки [Електронний ресурс] : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 р. № 724-р // Кабінет Міністрів України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу:

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/724-2004-%D1%80>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

144. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [Електронний ресурс] : Закон України від 04.08.2013 р. № 978–IV // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

145. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг [Електронний ресурс] : Закон України від 12.07.2001 р. № 2664-III // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2664-14>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

146. Про цінні папери та фондовий ринок [Електронний ресурс] : Закон України від 01.01.2014 р. № 3480–IV // Верховна Рада України : офіц. веб-портал / Прогр.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

147. Ремньова Л.М. Формування інвестиційної політики в контексті сталого розвитку будівельної галузі / К.О.Басенко, Л.М.Ремньова // Стратегія і тактика удосконалення політики сталого розвитку України в контексті євроінтеграційних процесів / [колективна монографія]; під заг. ред. к.е.н., професора Л.О. Коваленко. – [у 2-х томах]. – Т.2. – Ніжин: ФОП Лук'яненко В.В. ТПК «Орхідея», 2015. - С.170-194.

148. Ремньова Л.М. Основні чинники впливу інвестиційної політики на розвиток інвестиційних процесів в будівельній галузі /Ремньова Л.М., Басенко К.О. //Науковий вісник ЧДІЕУ. Серія 1 Економіка. - № 1(21). - 2014. – с.53-59.

149. Рикардо Д. Сочинения : в 4 т. / Д. Риккардо ; [пер. под ред. М. Н. Смит]. – Москва : Госполитиздат, 1955. – Т. 2 : Статьи и речи о денежном обращении и

банках. – 392 с.

150. Савчук Н. В. Проблеми фінансового забезпечення соціальної сфери України та шляхи їх вирішення / Н. В. Савчук, Х. В. Радкевич // Науковий вісник НЛТУ. – 2012. – Вип. 22 (1). – С. 384–389.

151. Сайкевич О. Д. Українські економісти другої половини ХІХ – початку ХХ ст. про необхідність та конкретні форми державного регулювання ринкової економіки / О. Д. Сайкевич // Історія народного господарства та економічної думки України. – 2000. – Вип. 31–32. – С. 195–203.

152. Саламацька О. Ю. Адаптивне маркетингове управління будівельним комплексом України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.03 «економіка та управління національним господарством» / Саламацька Ольга Юріївна. – Дніпропетровськ, 2014. – 22 с.

153. Салій І. М. Розвиток галузі будівельних матеріалів України / Салій І. М. // матеріали Асоціації «Всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів та виробів». – Київ : АВБМВ, 2013. – 20 с.

154. Селик В. Недобудовані мрії [Електронний ресурс] : стаття від 06.08.2013 / Селик Віталій // День Kiev.ua. : веб-сайт. – [б. м.], 2013. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.day.kiev.ua/uk/article/ekonomika/nedobudovani-mriyi>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

155. Сирота А. І. Фінансово-правове регулювання ринків фінансових послуг / А. І. Сирота // Фінансове право. – 2012. – № 1. – С. 35–37.

156. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит. – Москва : Ось-89, 1997. – 256 с.

157. Сорос Дж Криза глобального капіталізму. Відкрите суспільство під загрозою / Д. Сорос ; пер. з англ. Р. Ткачук, А. Фролкін. – Київ : Основи, 1999. – 259 с.

158. Спесивцев Д. Понятие недвижимого имущества: зарубежный опыт и отечественные реалии [Електронний ресурс] : стаття від 02.07.2010 / Спесивцев Данис // ВАУ.ua. : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://news.bau.ua/20100702/ponjatie-nedvizhimogo-imuschestva-zarubezhnyj>. – Назва

з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

159. Стан будівель та споруд незавершеного будівництва в Україні на 1 січня 2014 року [Електронний ресурс] : Експрес-випуск Державної служби статистики України від 17.14.2014 // веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.budpalata.com.ua/files/9/%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%20%D0%BD%D0%B5%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D1%82%D0%B0%20%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4.pdf>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

160. Стерник Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник // М. : Экономика», 2010. – 601 с.

161. Стеченко Д. М. Формування міської політики забезпечення якості життя населення / Стеченко Д. М. // Університетські наукові записки. Часопис Хмельницького університету управління та права. – 2005. – № 1–2 (13–14). – С. 332–336.

162. Структура сукупних ресурсів [Електронний ресурс] : Державна служба статистики від 15.08.2014 // веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2007/gdv dg_rik/dvdg_u/strukt_res2006_u.htm. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

163. Сус Л. В. Формування механізму державного регулювання галузі тваринництва : дис. ... канд. наук з екон. упр. нац. господ. : 08.00.03 / Сус Леся Валеріївна. – Житомир, 2015. – 219 с.

164. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Тарасевич Е. И. – Санкт-Петербург : ГТУ, 1997. – 422 с.

165. Темпи зростання ВВП в Україні з 2002 по 2015 роки [Електронний ресурс] : дані від Всесвітнього банку // Google Inc. – Текст. дані. – [Київ], 2014–2015. Режим доступу:

http://www.google.com.ua/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9_&met_y=ny_gdp_mktp_cd&idim=country:UKR&dl=ru&hl=ru&q=%D0%B2%D0%B2%D0%BF#!ctype=l&

strail=false&bcs=d&nselm=h&met_y=ny_gdp_mktп_cd&scale_y=lin&ind_y=false&rdim=region&idim=country:UKR&ifdim=region&hl=ru&dl=ru&ind=false. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 25.03.2016. – Дата перегляду: 25.03.2016.

166. Тимофєєва О. А. Альтернативи фінансування будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофєєва // Фінансова стратегія економічного розвитку : матеріали Міжнар. наук.-практ конф., 1–6 жовтня 2013 р. – Полтава : ПУЕТ, 2013. – С. 255–259.

167. Тимофєєва О. А. Використання нелегітимних механізмів залучення коштів фізичних осіб у будівництві житлової нерухомості / Тимофєєва О. А. // Публічне управління: теорія та практика : зб. наук. пр. Асоціації докторів наук з державного управління. – Харків : Вид-во ДокНаукДержУпр, 2012. – Вип. 4 (12). – С. 152–156.

168. Тимофєєва О. А. Вплив застосування нових фінансово-кредитних механізмів залучення коштів при будівництві житла на розвиток фінансового ринку України / О. А. Тимофєєва // Інноваційні процеси економічного і соціально-культурного розвитку: вітчизняний та зарубіжний досвід : тези доп. Міжнар. конф. молодих учених і студентів. – Тернопіль : ТНЕУ, 2009. – С. 244–246.

169. Тимофєєва О. А. Вплив світової фінансової кризи на ринок будівництва нерухомості в Україні / О. А. Тимофєєва / Науково-технічний розвиток: економіка, технології, управління : матеріали VIII Міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів і молодих вчених, 15–18 квітня 2009 р. – К. : НТУУ «КПІ», 2009. – С. 68–69.

170. Тимофєєва О. А. Державні заходи щодо зменшення ризиків фізичної особи у фінансуванні будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофєєва // Сучасні проблеми фінансового моніторингу : зб. наук. праць III Всеукр. наук.-практ. конф., 4-5 квітня 2013 р. – Ірпінь : Вид-во Національного університету ДПС України, 2013. – С. 372–375.

171. Тимофєєва О. А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні / О. А. Тимофєєва // Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. – Х. : ХарРІ НАДУ Магістр, 2011. – Вип. 3 (34). –

С. 121–126.

172. Тимофеева О.А. Державний контроль використання залучених коштів фізичних осіб у будівництві житла / О. А. Тимофеева // Фінансова безпека та стратегічний розвиток держави : зб. тез доп. Міжнародної наук. прак. Інтернет–конф., 20-21 грудня 2012 р. – Полтава : Верстка, 2012. – С. 115-117.

173. Тимофеева О. А. Державний реєстр об'єктів незавершеного будівництва як інструмент захисту прав фізичних осіб при інвестуванні та фінансуванні будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофеева / Ефективність державного управління : зб. наук. пр. – Львів : ЛРІ ДУ НАДУ, 2011. – Вип. 27. – С. 488–494.

174. Тимофеева О.А. Жилье: значение в жизни человека и государства / О. А. Тимофеева // Весник Московского университета. Серия 21 : Управление (государство и общество). – Москва : МГУ, 2013. – № 3. – С120–129.

175. Тимофеева О.А. Заходи держави на ринку будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофеева // Фінансова безпека та економічне зростання: домогосподарство, підприємництво, регіон, держава : зб. тез доп. Міжнар. наук.-прак. конф., 6-7 жовтня 2011 р. – Полтава : Інтерграфіка, 2011. – С. 345–347.

176. Тимофеева О. А. Модель державної допомоги фізичним особам під час будівництва житла / О. А. Тимофеева // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2012. – № 3 (66). – С. 109–114.

177. Тимофеева О. А. Перспективы развития национального рынка недвижимости / О. А. Тимофеева // Проблемы современного социума глазами молодых исследователей – IV : матер. IV Междунар. науч.-практ. конф., май 2012 г. – Волгоград : Волгоградский филиал РГТЭУ, 2012. – С. 215–217.

178. Тимофеева О.А. Політика створення стійких ринків нерухомості / О. А. Тимофеева // Перспективи розвитку і шляхи удосконалення фінансової системи України : матер. XIII Всеукр. наук.–практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених, 27-30 жовтня 2010 р. – Севастополь : СевНТУ, 2010. – С.154–156.

179. Тимофеева О. А. Принцип діяльності житлово-будівельних кооперативів: вітчизняний і зарубіжний досвід / О. А. Тимофеева // Науковий

вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. Серія : Економічні науки. – 2013. – № 1 (56). – С. 234–239.

180. Тимофеева О. А. Регуляторна політика держави будівництва житлової нерухомості в умовах світової фінансової кризи / О. А. Тимофеева // Розвиток системи довіри та захисту прав споживачів фінансових послуг : зб. матеріалів Всеукр. наук.-практ. конф., 30 вересня 2010 р. – Х. : ХНЕУ, 2010. – С. 68–70.

181. Тимофеева О. А. Ризики фізичної особи під час фінансування житлової нерухомості / О. А. Тимофеева // Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. – Х. : Вид-во ХарРІ НАДУ Магістр, 2013. – Вип. 1 (40). – С. 348-354.

182. Тимофеева О. А. Фінансова безпека фізичних осіб під час інвестування у будівництво житлової нерухомості в Україні / О. А. Тимофеева // Національна економіка в умовах формування нової фінансово-економічної архітектури світу : монографія / [О. В. Чернявська, О.А. Кендюхов, С.Г. Міщенко та ін.] ; за заг. ред. О. В. Чернявської. – Полтава : ПУЕТ, 2014. – С. 277–288.

183. Тищенко О.П. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України / О.П. Тищенко // Актуальні проблеми економіки. – 2015. – № 3. – С. 301-309.

184. Тищенко О.П. Регіональні детермінанти структуризації системи та функцій державного управління розвитком національної економіки / О.П. Тищенко // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. – Випуск 8. – С. 267-272 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://global-national.in.ua/archive/8-2015/55.pdf>

185. Українські виробники будматеріалів працюють упівсили [Електронний ресурс] : офіц. новини Асоціації всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів та виробів // КБУ : офіц. веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.avbm.com.ua/index.php/novini-asotsiatsiji/415-06-07-2013>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації : 06.08.2013. – Дата перегляду: 19.06.2015.

186. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А.; Ассоц. авт. и изд. «ТАНДЕМ». – М.: [ЭКМОС], 2000.

– 351 с.

187. Фесенко Т. Г. Формування змісту портфеля інвестиційно-будівельних проектів [Електронний ресурс] / Т. Г. Фесенко // Вісник Національного технічного університету "ХПІ". Серія : Стратегічне управління, управління портфелями, програмами та проектами. – 2014. – № 2. – С. 45–52. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vntux_ctr_2014_2_10

188. Фінансово-економічна криза 2008–2009 в Україні [Електронний ресурс] // Вікіпедія – вільної енциклопедії : офіц. веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D1%96%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B0_2008%E2%80%942009_%D1%80%D0%BE%D0%BA%D1%83_%D0%B2_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%9. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 14.02.2015. – Дата перегляду: 19.06.2015.

189. Фонд операцій з нерухомістю [Електронний ресурс] // Ліцензійний центр : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.licinfo.com.ua/ru/fond-operatsiy-s-nedvizhimostyu-fon.html>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації: 15.08.2013. – Дата перегляду: 19.06.2015.

190. Фонд фінансування будівництва (ФФБ) [Електронний ресурс] // Ліцензійний центр : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.licinfo.com.ua/uk/fond-finansirovaniya-stroitelstva-ffs.html>. – Назва з екрана. – Дата публікації: 15.08.2013. – Дата перегляду: 19.06.2015.

191. Фридман Дж. Оценка и анализприносящей доход недвижимой собственности : [пер. с англ.] / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – Москва : Дело, 1997. – 381 с.

192. Харитонova Є. О. Цивільний кодекс України : Науковий-практичний коментар / Харитонova Є. О., Харитоновой О. І., Голубевої Н. Ю. – Київ : Всеукр. асоціація вид. «Правова єдність», 2008. – 740 с.

193. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости [Текст]: учебн. пособ. /

Генри С.Харрисон / Пер.с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 230 с.

194. Ховрак І. В. Циклічність розвитку національної економіки / І. В. Ховрак, А. А. Таран // Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. Вип. 30: у 3 ч. – Черкаси : ЧДТУ, 2012. – Ч. І. – С. 47–53.

195. Ціни на житло [Електронний ресурс] : статистика від 13.05.2015 // SV-Development: веб-сайт – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.svdevelopment.com/ua/web/flat_costs/. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

196. Цільові облигації під будівництво [Електронний ресурс] : стаття від 26.09.2011 // Світ фінансів : веб-сайт – Текст. дані. – Режим доступу: <http://investhelp.com.ua/content/%D1%96investuvannya-v-bud%D1%96vnytstvo-zhitla-cherez-kup%D1%96vlyu-bezv%D1%96dsotkovikh-ts%D1%96lovikh-obl%D1%96gats%D1%96i>. – Назва з титул. екрана. . – Дата публікації: 26.09.2011. – Дата перегляду: 19.06.2015.

197. Цюцюра С. В. Ключові показники ефективності. Принципи розробки ключових показників ефективності для бюджетної сфери // С. В. Цюцюра, О. В. Криворучко, М. І. Цюцюра / Управління розвитком складних систем. – 2012. – № 10. – С. 79–85.

198. Чалий І.Г. Довірче управління майном в системі житлового будівництва : автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.04 / Чалий Іван Григорович. – Харків, 2009. – 24 с.

199. Чернега М. П. Практичні аспекти діяльності та ефективності інститутів спільного інвестування в Україні / М. П. Чернега // Молодіжний економічний дайджест: Науковий електронний журнал / М-во освіти і науки, молоді та спорту України, ДВНЗ «Київський нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана», Наук. студ. т-во ; [гол. ред. О. І. Олексюк]. – 2014. – № 3. – С. 91–93.

200. Чорна К. Соціальна політика держави щодо забезпечення населення України житлом [Електронний ресурс] / К. Чорна // Теорія та практика державного

управління : зб. наук. пр. – Харків, 2010. – № 1 (28). – Режим доступу : <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/tpdu/2010-1/doc/4/06.pdf> – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

201. Чижевська М.Б. Інституціональні аспекти становлення і розвитку кредитної кооперації / Брітченко І.Г., Пантелеймоненко А.О., Прасолова С.П., Нікітін А.В., Чижевська М.Б., Захарченко О.М. Функціонування банківського сектору та кредитної кооперації: теорія і практика: Монографія / За наук. ред. проф. Брітченка І.Г. – Полтава: РВВ ПУЕТ, 2010. – С. 91–116

202. Чижевська М.Б. Соціальна безпека: аналіз і практика економічного дослідження Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі: Економічні науки / Голов. ред. О.О.Нестуля – Полтава: ПУЕТ, 2013. - № 1 (56). – С. 31 – 38.

203. Чисельність населення (за оцінкою) на 1 травня 2015 року та середня чисельність у січні – квітні 2015 року [Електронний ресурс] : дані Державної статистичної служби України : офіц. веб-портал / Progr.-техн. підтримка – Упр. комп'ютеризов. систем. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2015/ds/kn/kn_u/kn0415_u.html. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

204. Чунаєв О. Формування середнього класу в Україні [Електронний ресурс] : стаття від 16.02.2009 / Чунаєв О. // Политикантроп : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://politikan.com.ua/2/7/0/2983.htm>. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

205. Шевцова О. О. Державне регулювання довгострокового економічного розвитку старопромислових регіонів України : дис. ... канд. наук з екон. упр. нац. господ. : 08.00.03 / Шевцова Ольга Олегівна. – Москва, 2015. – 215 с.

206. Шкурупій, О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст [Текст] : монографія / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва ; Вищ. навч. закл. Укоопспілки «Полтав. ун-т економіки і торгівлі». - Полтава : ПУЕТ, 2012. – с. 51-170.

207. Як вплинув Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» на

рівень корупції в будівництві? [Електронний ресурс] // ERA – Європейська дослідницька асоціація : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://eura.org.ua/?p=334>. – Назва з титул. екрана. – Дата публікації 1.04.2015.

208. Яковчук В.І. Інтегральні показники ефективності державного регулювання економіки [Електронний ресурс] : стаття від 16.02.2009 / Яковчук В.І. // Академія управління при президенті Республіки Білорусь : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: http://www.pas.by/dfiles/001110_779940_yakovchuk_12.pdf.. – Назва з титул. екрана. – Дата перегляду: 19.06.2015.

209. Ballester A. UFEMAT Program : Workshop 06.03.2015 / by Antonio Ballester Lopez. – Brussels : published by European Assosiation National Builders' Merchants Assosiations and Manufactures, 2015. – 71 p.

210. Edinaldo Tebaldi. The Economic Impact of the Construction Industry on the Economy of Rhode Island in 2013 / by Edinaldo Tebaldi. – USA : published by Bryant University, 2014. – 21 p.

211. Decentralization: A Sampling of Definitions : Working paper prepared in connection with the Joint UNDP / Government of Germany evaluation of the UNDP role in decentralization and local governance. [Електронний ресурс] // United Nations Development Programme : веб-сайт. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://www.undp.org/content/undp/en/home/librarypage.html> – Дата публікації 1.04.2015.

212. Service Operation : ITIL v. 3 / by TSO (The Stationery Office). - London : TSO, 2011. – 351 p.

213. Financing of New Housing Supply : Eleventh Report of House of Commons Communities and Local Government Committee Session. Vol. 1. – London : Published by authority of the House of Commons, 2012. – 280 p.

214. Financing of New Housing Supply : Eleventh Report of House of Commons Communities and Local Government Committee Session. Vol. 2. – London : Published by authority of the House of Commons, 2012. – 117 p.

215. Managing Decentralisation: A New Role for Labour Market Policy :

Program / Organisation for Economic Co-operation and Development, Local Economic and Employment Development. – Paris : OECD Publishing, 2003. – P. 135.

216. Lasser`s J. K. Realestate investing / by J. K. Lasser`s. – New York : published by John Wileyand Sons, Inc, 2002. – 220 p.

217. Tibaijuka A. Guide to Preparing a Housing Finanse Strategy / Anna Tibaijuka. – Nairobi : Published by UN-HABITAT, 2009. – 121 p.

218. Tymofeieva O. Conceptual Model of States Polucy of Housing Construction / by O. Tymofeieva // Socio-economicspects of economics and management: Collection of scientific articles. Vol. 2. – Taunton : Aspekt Publishing, 2015. – P. 248–252.

219. Tymofeieva O. Evaluating Effectiveness of Industry Real Estate Construction State Regulation / by O. Tymofeieva. // Economics, management, law: socio-economic aspects of development: Collection of scientific articles. Vol. 1. – Edizioni Magi, Roma, Italy, 2016. – P. 72–76.